



# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

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

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI  
S U C E A V A

PROIECT

## HOTĂRÂRE

**privind stabilirea prețului pentru concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii farmaciei existente la parterul blocului de locuințe situate în Suceava, str.Calea Burdujeni nr.20, bl.147**

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava înregistrat sub nr. 35810 din 19.11.2020 și raportul de specialitate înregistrat sub nr. 35811 din 19.11.2020, precum și avizul Comisiei economico-financiară, juridică, disciplinară;

Potrivit HCL nr. 242 din 30.09.2020 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii farmaciei existente la parterul blocului de locuințe situat în Suceava, str.Calea Burdujeni nr.20, bl.147;

În temeiul prevederilor art. 129 al. (2) lit. c și al. (6) lit. b, art. 139 al. (3) lit. g, art. 140, alin.1) și art. 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ.

## HOTĂRĂȘTE:

**Art. 1.** Se aprobă raportul de evaluare pentru terenul proprietate privată a municipiului Suceava în suprafață de 27 mp, identic cu parcela cu numărul cadastral 55408, în vederea extinderii farmaciei existente la parterul blocului de locuințe situate în Suceava, str.Calea Burdujeni nr.20, bl.147.

**Art. 2.** Se aprobă prețul concesiunii suprafeței de teren menționate mai sus la nivelul sumei de 1000 de euro, respectiv 4900 lei, cu recuperarea prețului concesiunii în 10 ani, respectiv 100 euro/an;

**Art. 3.** Sumele anuale prevăzute la art. 2 vor fi indexate anual conform evoluției cursului de schimb valutar, exprimat prin raportul leu/euro publicat de Banca Natională a României, valabil la data de 31 mai a fiecărui an, față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8741 lei/euro la data întocmirii raportului de evaluare, respectiv 10.10. 2020. În cazul în care plata se va face anticipat termenului scadent, indexarea se va face utilizând cursul euro la data efectuării plății față de cursul euro valabil la data evaluării terenului respectiv 4,8741 lei/euro.

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

**Art. 4.** Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.

**Art. 5.** Neplata redevenței, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de trei luni de la termenul scadent, duce la rezilierea contractului prin denunțare unilaterală de către concedent.

**Art. 6.** Concesionarea se acordă pe o perioadă de 10 ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

**Art.7.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava prin aparatul de specialitate.

INITIATOR  
PRIMAR

ION LUȘA



AVIZAT  
SECRETAR GENERAL MUNICIPIU  
Jrs. IOAN CIUTAC

Viză  
Control Financiar  
Prevențiv Propriu  
Elisabeta Vanceanu  
PREVENȚIV  
DATA 18.11.2020  
MUNICIPIUL SUCEAVA



**MUNICIPIUL SUCEAVA**

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

**www.primariasv.ro, primsv@primariasv.ro**

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

**PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

Nr. 351 din 19.11.2020.

## REFERAT DE APROBARE

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regula- de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local în baza fișei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

(3) Contravaloarea raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune.”

În vederea ducerii la îndeplinire a HCL nr. 125 din 27.05.2020 prin care s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, în vederea extinderii spațiului comercial situat în Suceava, strada Ștefan cel Mare nr.6, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale a comandat raportul de evaluare unui evaluator autorizat și selectat de Primăria municipiului Suceava în conformitate cu prevederile legii, în vederea stabilirii prețului concesiunii.

În baza acestui raportului de evaluare s-a stabilit prețului concesiunii la nivelul sumei de 2000 euro respectiv 9700 lei pentru parcela de teren în suprafață totală de 13 mp (p.c. 54453) situată în Suceava, str. Ștefan cel Mare nr.6, cu recuperarea prețului concesiunii în 10 ani, respectiv 200 euro/an.

Concesionarea se acordă pe o perioadă de 10 ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

Conform celor de mai sus, propun Consiliului Local al Municipiului Suceava aprobarea proiectului de hotărâre anexat în forma redactată și prezentată alăturat .





# MUNICIPIUL SUCEAVA

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

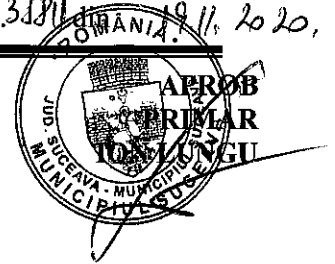
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)

Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

DIRECȚIA PATRIMONIU

Serviciul Patrimoniu

Nr. 3181/19.11.2020



## RAPORT DE SPECIALITATE

Având în vedere faptul că prin HCL nr. 125 din 27.05.2020 s-a aprobat concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, situată în municipiul Suceava, str. Ștefan cel Mare nr.6, în vederea extinderii spațiului comercial existent, aparatul de specialitate al Primarului municipiului Suceava prin compartimentele funcționale propune prețul concesiunii la nivelul sumei de 2000 euro respectiv 9.700 lei, cu recuperarea prețului concesiunii în 10 ani, respectiv 200 euro/an.

Concesionarea se acordă pe o perioadă de 10 ani, cu începere de la data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea prelungirii, prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, cu recalcularea redevenței.

Conform prevederilor art. 15 alin. (1) lit.e din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții republicată: „[...] terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență stabilită potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat după caz, în următoarele situații:

(e) pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia”.

Prin HCL nr. 267/30.09.2004 s-a aprobat modul de calcul al nivelului minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava.

Conform art. (1) al acestei hotărâri

„ (1) Nivelul minim al redevenței datorate pentru concesionarea terenurilor proprietate a municipiului Suceava va fi stabilit – de regulă- de către serviciile de specialitate din cadrul aparatului propriu al Consiliului Local în baza fisei de evaluare, sau la propunerea Comisiei de amenajarea teritoriului în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat.

(2) Rapoartele de evaluare vor fi supuse aprobării Consiliului Local al municipiului Suceava.

Contravaloarea rapoartelor de evaluare vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la concesionari, la data semnării contractului de concesiune.”

Față de cele prezentate mai sus, considerăm oportun aprobarea prețului pentru concesionarea fără licitație a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii spațiului comercial situat în Suceava, strada Ștefan cel Mare nr.6.

Director Executiv  
Camelia Damian

Șef Serviciu  
Floarea Țurcanu

# Raport de evaluare

## ACTIV IMOBILIAR

### TEREN INTRAVILAN

▪ situat în Municipiul Suceava, cart. Burdujeni, str. Calea Burdujeni, nr. 20, bloc 147, scara A, jud. Suceava, proprietate evaluată în vederea estimării valorii de piață, la data de: 10 Octombrie 2020

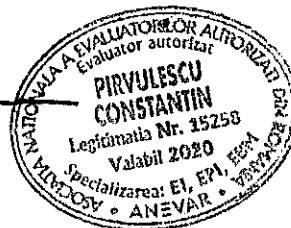
Solicitant: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Proprietar: Municipiul Suceava - domeniul privat

Destinatar: PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

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

**Evaluator: Ing. Constantin Pîrvulescu, Membru Titular ANEVAR**



- Octombrie 2020 -

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 27 mp.) la data de 10.10.2020 pentru un curs BNR de 4,8741 lei/euro, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

<b>RECAPITULATIE VALORICA</b>			
Nr. crt.	Denumirea activului imobiliar evaluat	Valoare actuala - Valoare de piață	
		(LEI)	(EURO)
0	1	2	3
LOCATIA : Municipiul Suceava , cart. Burdujeni, str. Calea Burdujeni, nr. 20, bloc 147, scara A, jud. Suceava		Valori rotunjite	
1	<b>Teren intravilan curți-construcții în suprafață de 27 mp. (Nr. cadastral parcela 55408/UAT Suceava)</b>	<b>4.900</b>	<b>1.000</b>

### **NOTA:**

- Valorile estimate în urma evaluării activului imobiliar reprezintă valori obținute din abordarea prin piață pentru terenuri;
- 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. 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.

### 3. Scopul evaluarii

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

### 4. Identificarea activului imobiliar supus evaluarii

Proprietate imobiliara formata din o parcela de teren in suprafata de 27 mp. amplasata in intravilanul Municipiului Suceava, cart. Burdujeni, str. Calea Burdujeni, nr. 20, bloc 147, scara A, jud. Suceava .

### 5. Tipul valorii

In conformitate cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2020, 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

10.10.2020

## 7. Documentarea necesara pentru elaborarea evaluarii

Inspectia proprietatii, efectuata in data de 09.10.2020 de catre evaluator Constantin Pirvulescu, in prezenta reprezentantului cumparatorului.

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, neexpuise sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la client/propietar.

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

Informațiile<sup>1</sup> 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 2020;
  - *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](http://www.multecase.ro)
  - [www.lajumatate.ro](http://www.lajumatate.ro)
  - [www.olx.ro](http://www.olx.ro)
  - [www.anunturi.bizcaf.ro](http://www.anunturi.bizcaf.ro)

## 9. Ipoteze si ipoteze speciale

Vezi Anexa 1

---

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

## **10. Restrictii de utilizare, difuzare sau publicare**

Raportul de evaluare sau orice referire la acesta nu pot fi publicate, nici incluse într-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 ANEVAR**

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.

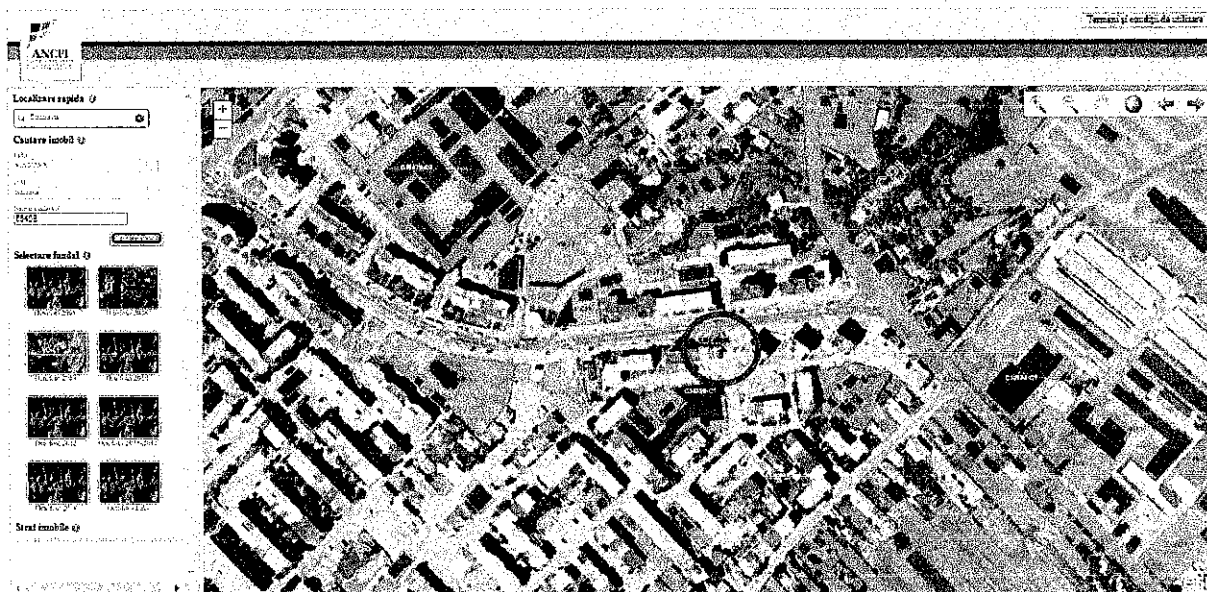
## II. PREZENTAREA DATELOR

### 1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect

- 1.1 Proprietatea Proprietate imobiliara compusa din Teren intravilan (teren viran/spatiu verde) cu destinatie curti-constructii.
- 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 51918 din 03.09.2020, CF nr. 55408/UAT Suceava;
  - Plan de amplasament si delimitare a imobilului;
  - Plan de incadrare in zona;
  - Schita amplasamentului.
- 1.3 Sarcini Proprietate se considera ca fiind libera de sarcini.
- 1.4 Utilizarea actuala La data inspectiei, proprietatea era teren viran.

### 2. Analiza locatiei

#### 2.1 Informatii generale



Amplasarea: Proprietatea in cauza este amplasata in zona mediana a cart. Burdujeni, mun. Suceava, str. Calea Burdujeni, pe partea dreapta dupa Biserica Ortodoxa „Sf. Andrei” si Piteria „For You”.

- **Strada:** Cu acces indirect din str. Calea Burdujeni asfaltata, cu doua sensuri de mers care se racordeaza la zona centrala (Complex Orizont), prin str. Calea Unirii.
- **Transportul public:** Proprietatea beneficiaza de acces la linii de Maxi Taxi si Transport public Local (zona Piata Agroalimentara).

## 2.2 Informatii specifice

- **Zona:** rezidentiala, caracterizata prin constructii de tip blocuri de locuinte si locuinte unifamiliale precum si Institutii publice/sedii firme.

## 3. Teren

- 3.1 Suprafata Teren intravilan cu destinatia curti-constructii (o parcela in suprafata totala de 27 mp.).
- 3.2 Geografia Terenul este plan cu forma relativ regulata (teren viran/spatiu verde).
- 3.3 Strada / Front public Terenul nu are deschidere directa la drum de acces (str. Calea Burdujeni) – fara front stradal.  
Proprietatea nu este imprejmuita cu gard.
- 3.4 Limite Relieful proprietatii este in plan, iar forma este relativ regulata.
- La N – proprietate primaria Mun. Suceava str. Prieteniei;
  - La S - Blocul 147;
  - La E – Farmacia Delpharma;
  - La V - Trotuar, Calea Burdujeni.

## 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 nu era ocupat de constructii (teren viran).

In timpul inspectiei vizuale a imobilului nu am observat elemente care poate afecta proprietatea , evaluarea facandu-se in aceasta ipoteza.



### 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 mediana a cart. Burdujeni, mun. Suceava – str. Calea Burdujeni.  
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 semicentrala 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 30 - 70 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 attributele 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 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 medie.



#### 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/afaceri).**

## 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 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 / comparabile 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 comparație 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 comparabile.

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 comparabilitatea tranzacțiilor/ofertelor 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 in datele privind tranzactiile/ofertele comparabile.

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 = 36%).

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

**1.000 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 1.000 euro**

În 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 cantitatea informatiilor.

Din punct de vedere al adecvării 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 locuinte 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 :

**1.000 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 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 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 pieței, 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**

**MUNICIPIUL SUCEAVA**  
B-dul 1 Mai nr. 5A, cod: 720224  
[www.primariasv.ro](http://www.primariasv.ro), [primsv@primariasv.ro](mailto:primsv@primariasv.ro)  
Tel: 0230-212696, Fax: 0230-520593

**HOTĂRÂRE**

privind concesionarea fără licitație publică a unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava, în vederea extinderii farmaciei existente la parterul blocului de locuințe situate în Suceava, strada Calea Burdujeni nr. 20, bl.147

**Consiliul Local al municipiului Suceava,**

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Suceava înregistrat sub nr. 29596 din 29.09.2020, Raportul de specialitate al serviciului Patrimoniu înregistrat sub nr. 29597 din 29.09.2020, Avizul comisiei economico – financiară, juridică, disciplinară și al comisiei de amenajare a teritoriului și urbanism;

În baza prevederilor art. 15 lit.e) ale cap.II din Legea nr. 50/1991 republicată, modificată și completată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor,

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit.c) și alin. (6) lit.b), art. 139 alin. (3) lit.g), art. 140 alin. (1) și art. 196 din Ordonanța de Urgență nr.57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aprobă concesionarea fără licitație publică asupra unei parcele de teren proprietate privată a municipiului Suceava (solicitant SC DELPHARMA SRL ), teren în suprafață de 27 mp (p.c. nr. 55408) situată în Suceava strada Calea Burdujeni nr.20 în vederea extinderii farmaciei existente la parterul blocului de locuințe 147, scara A.

**Art.2.** Prevederile prezentei hotărâri, vor fi duse la îndeplinire de Primarul municipiului Suceava, prin aparatul de specialitate.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ**  
**LUCIAN HARȘOVȘCHI**



**CONTRASEMNEAZĂ**  
**SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI**  
**Jrs. IOAN CIUTAC**

Nr. 242 din 30 septembrie 2020.

SC DELPHARMA SRL  
CF RO 12536828  
J33 / 620 / 1999  
Nr. 950 Din 14.09.2020

**DOMNULE PRIMAR,**

Subsemnatul Cojocariu Constantin Octavian reprezentant legal al SC Delpharma SRL, cu sediul social in mun. Suceava, str. Calea Burdujeni nr.20, bl.147, sc.A, ap.1, C.U.L. RO 12536828, telefon mobil 0723628872, va rog sa aprobati concesionarea unei suprafete de teren de 27 mp, situate in fata actualei farmaciei Delpharma.

Solicitam concesionarea terenului in vederea extinderii unitatii existente, in vederea maririi spatiului de asteptare si evitarea aglomeratiei din incinta, pentru a putea ajuta accesul mai usor in farmacie a pacientilor cu dizabilitati si respectarea distantarii sociale, deoarece spatiul existent nu ne permite acest lucru.

Va multumesc!

Reprezentant legal,  
Cojocariu Constantin Octavian





100087835539



Incheiere Nr. 51918 / 03-09-2020



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

Dosarul nr. 51918 / 03-09-2020  
**INCHEIERE Nr. 51918**

**Registrator: AURORA SAVU**

**Asistent: LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU**

Asupra cererii introduse de MUNICIPIUL SUCEAVA domiciliat în Loc. Suceava, Bdul 1 Mai, Nr. 5A, Jud. Suceava privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) în cartea funciara, în baza:

- Act Administrativ nr.adeverință nr. 26607/02-09-2020 emis de Primăria municipiului Suceava;
- Act Administrativ nr.hotărâre nr. 208/27-08-2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava;

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 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

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

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 55408
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobândire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea MUNICIPIUL SUCEAVA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 55408 UAT Suceava;

**Prezenta se va comunica părților:**

LAZAR ALEXANDRU EMILIAN

\*) 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,

Registrator,

Asistent Registrator,

10-09-2020

AURORA SAVU

LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

(parafa și semnătura)

(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, digitally signed by Liliana-Gabriela Horatau  
Date: 2020.09.10 10:06:45 EEST





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 55408 Suceava

Nr. cerere 51918  
Ziua 03  
Luna 09  
Anul 2020

Cod verificare  
100087835539



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Suceava, Calea Burdujeni, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	55408	27	Teren neînprejmuit;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>51918 / 03/09/2020</b>	
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 208, din 27/08/2020 emis de Consiliul Local al Municipiului Suceava; Act Administrativ nr. adeverință nr. 26607, din 02/09/2020 emis de Primăria municipiului Suceava;	
B1 1/1	A1
1) MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792, domeniul privat	

**C. Partea III. SARCINI .**

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



Carte Funciară Nr. 55408 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

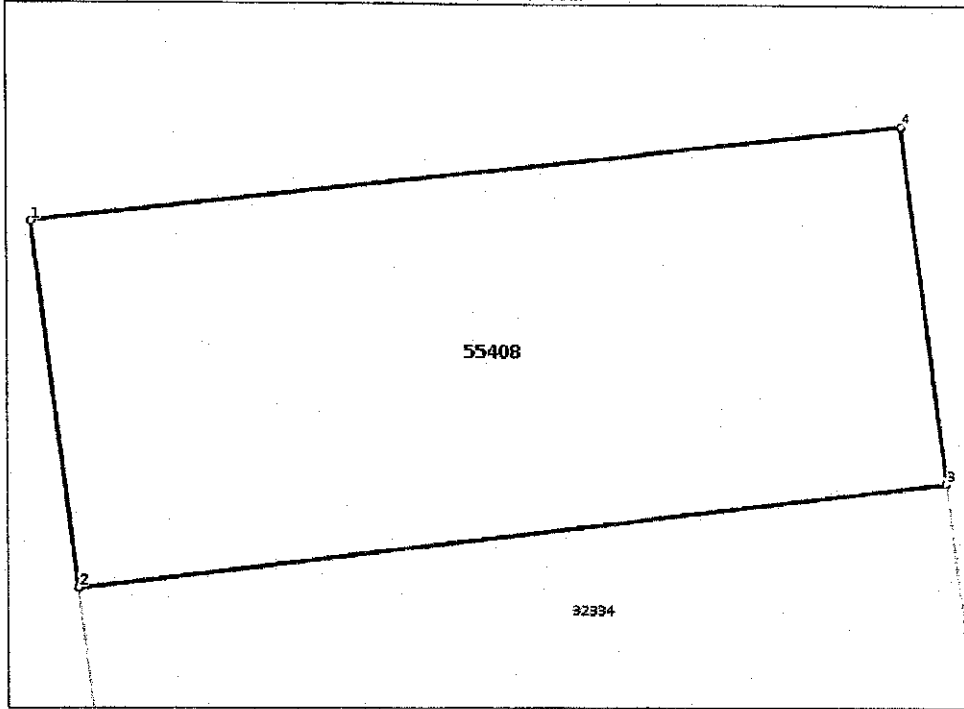
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
55408	27	

\* 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	neproductiv	DA	27	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.361
2	3	8.05
3	4	3.298
4	1	8.05

\*\* 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.

*Carte Funciară Nr. 55408 Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava*

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

10-09-2020

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Digitally signed by Liliana-Gabriela  
Horatau  
Date: 2020.09.10 10:06:24 EEST

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 55408 / UAT Suceava



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

Localitate: Suceava, Bdul 1 Decembrie 1918 Nr.3, cod postal 720262

Nr.cerere	51918
Ziua	03
Luna	09
Anul	2020

**Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară**  
**pentru**  
**Imobil număr cadastral 55408 / UAT Suceava**

**TEREN** Intravilan

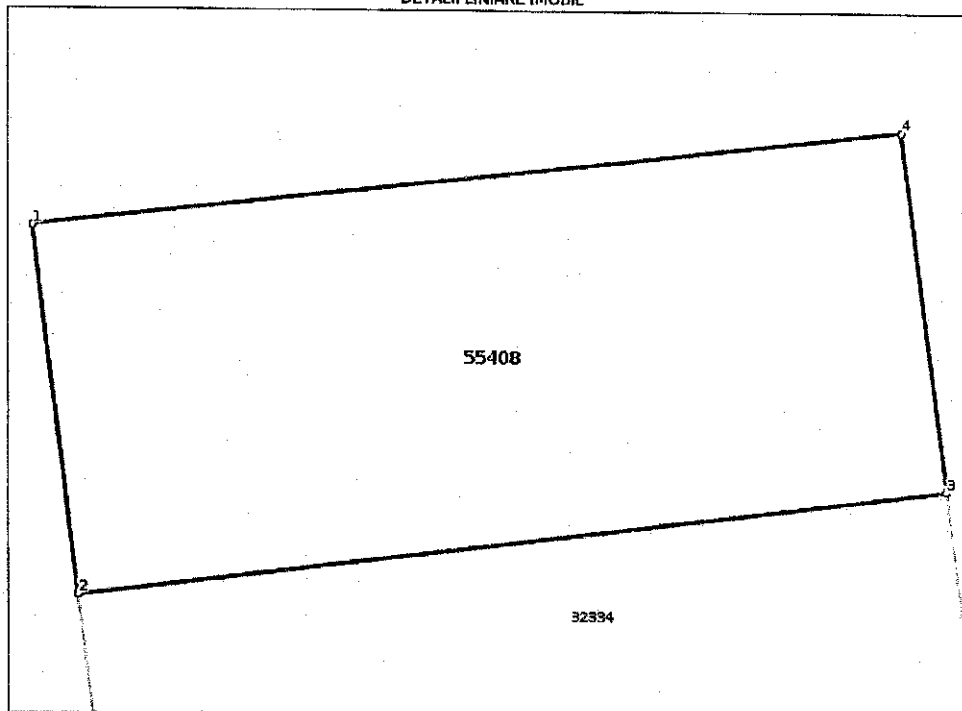
**Adresa:** Loc. Suceava, Calea Burdujeni , Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Suceava

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
55408	27	

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





*Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, Imobil nr. cadastral 55408 / UAT Suceava*  
**Incadrare în zonă**  
**scara 1:500**



*Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.*

*Pagina 2 din 3*

**RAPORT DE EVALUARE – "TEREN INTRAVILAN" AMPLASAT IN MUN. SUCEAVA, CART. BURDUJENI, STR. CALEA  
BURDUJENI, NR. 20, BLOC 147, SC. A, JUD. SUCEAVA**

**PAGINA 26**



Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară, imobil nr. cadastral 55408 / UAT Suceava

**Date referitoare la teren**

Crt	Categoria de folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	reproductiv	DA	27			
<b>TOTAL:</b>			<b>27</b>			

**Date referitoare la construcții**

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are în componență construcții					

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.361
2	3	8.05
3	4	3.298
4	1	8.05

\*\* 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 07-09-2020  
Situția prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

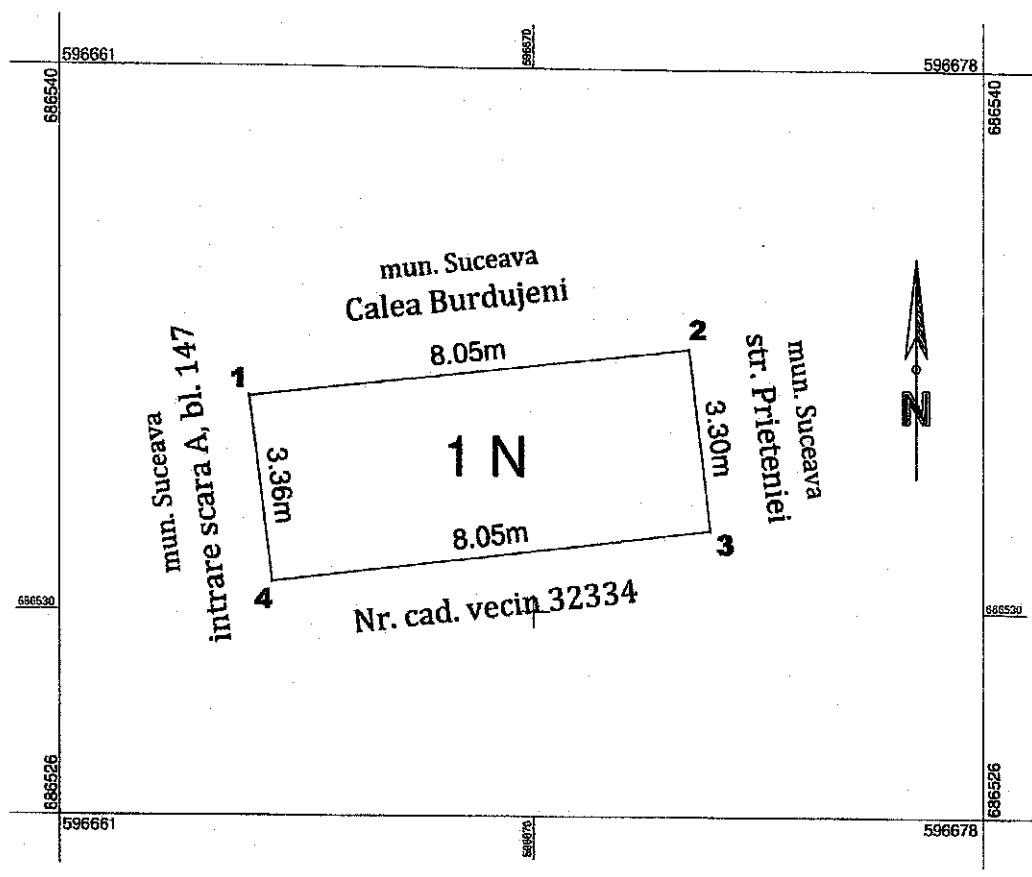
Consilier/Inspector de specialitate,

**Cozmin Petrica Negru**



**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
Scara 1:100

Nr. cadastral:	Suprafata măsurata a imobilului: (mp)	Adresa imobilului:	
55408	27	intravilan Calea Burdujeni, nr. 20, mun. Suceava, județ SUCEAVA	
Cartea funciara nr.:		U.A.T.	SUCEAVA



A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcelă	Categorie de folosință	Suprafata din măsurători (mp)	Mențiuni:
1 N	Neproductiv	27	neîmprejmuit
<b>TOTAL</b>		<b>27</b>	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafata construită la sol (mp)	Mențiuni:
<b>TOTAL</b>			

Suprafata totală măsurata a imobilului= 27mp Suprafata din act= 27mp	
<p><b>Executant:</b> ing. Lazăr Alexandru Emilian</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p><b>Alexandru-Emilian Lazăr</b></p> <p><b>Semnat digital de Alexandru-Emilian Lazăr</b></p> <p>Data: 26.05.2020</p>	<p><b>Inspector,</b> Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p><b>Petrica-Cozmin Negru</b></p> <p>Digitally signed by Petrica-Cozmin Negru Date: 2020.09.07 14:04:59 +03'00'</p>

ROMÂNIA  
 JUDEȚUL SUCEAVA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Nr. 17405 din 17/06/2020

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 753 din 28.07.2020

**În scopul:** concesionare fără licitație publică pentru suprafața de 27 mp teren proprietatea privată a municipiului, în vederea extinderii farmaciei existente la parterul blocul de locuințe 147, sc. A și obținere autorizație de construire.

Că urmare a cererii adresate de **S.C. DELPHARMA S.R.L. prin Cojocariu Constantin Octavian administrator**  
 cu sediul în județul **SUCEAVA** municipiul **SUCEAVA**  
 satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
 strada **Calea Burdujeni** nr. **20** bl. **147** sc. **A** et. \_\_\_\_\_ ap. **1**  
 telefon/fax \_\_\_\_\_ e-mail \_\_\_\_\_  
 înregistrată la nr. **17405** din **17/06/2020**

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul **SUCEAVA**  
 municipiul **SUCEAVA** satul \_\_\_\_\_ sectorul \_\_\_\_\_ cod poștal \_\_\_\_\_  
**Str.** **Calea Burdujeni** nr. **20** bl. **147** sc \_\_\_\_\_  
 et. \_\_\_\_\_ ap. \_\_\_\_\_ sau identificat prin CF \_\_\_\_\_  
**TOP:** \_\_\_\_\_

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_  
 faza **PUG** aprobată prin Hotărârea Consiliului Local \_\_\_\_\_ **SUCEAVA**  
 nr. **155,300** / **1999, 2009**  
 în conformitate cu prevederile Legii nr. **50/1991**, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**SE CERTIFICĂ:**

**1.REGIMUL JURIDIC**

Terenul în suprafața de 27,00 mp, situat în intravilanul Municipiului Suceava, strada Calea Burdujeni nr. 20, este proprietatea Municipiului Suceava - domeniul privat și este adiacent apartamentul nr. 1, din blocul de locuințe nr. 147, scara A, este proprietatea S.C. Delpharma SRL, conform actelor anexate.

**2.REGIMUL ECONOMIC**

Folosința actuală a terenului: parcela virană  
 Destinația terenului PUG (UTR 8): zona rezidențială cu clădiri cu mai mult de 3 niveluri-Lie.  
 Funcțiuni complementare admise: instituții și servicii compatibile cu funcția de locuire, spații verzi amenajate, accese pietonale și carosabile, parcaje.  
 Terenul nu figurează ca spațiu verde în Registrul local al spațiilor verzi din municipiul Suceava, aprobat conform H.C.L. nr. 88/29.03.2018



### 3.1 REGIMUL TEHNIC

Lucrarile propuse se pot realiza numai daca se aproba in Consiliul Local al Municipiului Suceava, concesionare fara licitatie publica, pentru suprafata totala de 27,00 mp teren, in vederea extinderii farmaciei existente.

Cheltuielile pentru intocmirea planului de situatie cadastral vizat de OCPI Suceava si a infulbarii in cartea funciara este suportata de solicitant, dar acesta nu va avea pretentii ulterioare privind restituiria sumei de bani investita pentru intocmirea documentatiei, in cazul in care concesimea nu va fi aprobata in Consiliul Local al municipiului Suceava. Persoanele fizice si juridice, care beneficiaza de teren in conditiile prezentei legi, sunt obligate sa solicite emiterea autorizatiei de construire si sa inceapa constructia in termen de cel mult un an de la data obtinerii actului de concesionare a terenului.

Conform Art. 37 alin (5) din Legea nr. 196 din 20 iulie 2018 privind infiintarea, organizarea si functionarea asociatiilor de proprietari si administrarea condominiilor: "Orice modificare a proprietatii individuale care necesita emiterea unei autorizatii de construire/desfiintare, in conformitate cu legislatia in vigoare. Se vor respecta prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii. Nu vor fi afectate rezistenta si stabilitatea constructiei.

### 3.2 REGIMUL DE ACTUALIZARE, MODIFICARE SAU DETALIERE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat in scopul declarat pentru:

concesionare fara licitatie publica pentru suprafata de 27 mp teren proprietatea privata a municipiului, in vederea extinderii farmaciei existente la parterul blocul de locuinte 147, sc. A si obtinere autorizatie de construire.

**Certificatul de urbanism nu tine loc de autorizatie de construire/desfiintare  
si nu confera dreptul de a executa lucrari de constructii.**

### 4. OBLIGATII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

In scopul elaborarii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii - de construire/de desfiintare - solicitantul se va adresa autoritatii competente pentru protectia

mediului : Agentia pentru Protectia Mediului, Str. Bistritei nr. 1A, Suceava, Jud. Suceava, cod 720264

In aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva ELA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice si private asupra mediului, modificata prin Directiva Consiliului 97/11/CE si prin Directiva Consiliului si Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri si programe in legatura cu mediul si modificarea, cu privire la participarea publicului si accesul la justitie, a Directivei 85/337/CEE si a Directivei 96/61/C prin certificatul de urbanism se comunica solicitantului obligatia de a contacta autoritatea teritoriala de mediu pentru aceasta sa analizeze si sa decida, dupa caz, incadrarea / neincadrarea proiectului investitiei publice / private in lista proiectelor supuse evaluarii impactului asupra mediului.

In aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfasoara dupa emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentatiei pentru autorizarea executarii lucrurilor de constructii la autoritatea administratiei publice competente.

In vederea satisfacerii cerintelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu autoritatea competentă pentru protectia mediului stabileste mecanismul asigurarii consultarii publice, centralizarii optiunilor publicului si formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investitiei in acord cu rezultatele consultării publice.

In aceste conditii:

Dupa primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligatia de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protectia mediului in vederea evaluării initiale a investitiei si stabilirii demararii procedurii de evaluare a impactului asupra mediului si/sau a procedurii de evaluare adecvata. In urma evaluării initiale a notificării privind intentia de realizare a proiectului se va emite actul administrativ al autoritatii competente pentru protectia mediului.

In situatia in care autoritatea competentă pentru protectia mediului stabileste necesitatea evaluării efectelor investitiei asupra mediului si/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrurilor de constructii.

In situatia in care, dupa emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunta la intentia de realizare a investitiei, acesta are obligatia de a notifica acest fapt autoritatii administratiei publice competente.

5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE/DESFĂȘNĂRE va fi însoțită de următoarele documente:

- a) certificatul de urbanism (copie);  
 b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi, și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);

- c) documentația tehnică – D.T., după caz (2 exemplare originale):  
 D.T.A.C.                       D.T.O.E.                       D.T.A.D.

d) avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

- |   |   |                     |
|---|---|---------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu apă               | <input checked="" type="checkbox"/> gaze naturale | Alte avize/acorduri |
| <input checked="" type="checkbox"/> canalizare                      | <input checked="" type="checkbox"/> telefonizare  |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie electrică | <input checked="" type="checkbox"/> salubritate   |                     |
| <input checked="" type="checkbox"/> alimentare cu energie termică   | <input type="checkbox"/> transport urban          |                     |

d.2) avize și acorduri privind:

- securitatea la incendiu                       protecția civilă                       sănătatea populației

d.3) avizele/acordurile specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate acestora:

- Hotărârea Consiliului Local pentru aprobarea concesiunii suprafeței de 27 mp teren proprietate Municipiului Suceava, pentru extinderea farmaciei existente
- ACET S.A. pentru alimentare cu apă și canalizare
- DELGAZ GRID S.A. pentru alimentare cu energie electrică și gaze naturale
- Serviciul Ecologizare și Gestionare câini fără stăpân din cadrul Primăriei Municipiului Suceava
- Telekom Romania Communications S.A.
- Thermonet S.R.L.
- aviz Direcția de Sănătate Publică Județeană Suceava

d.4) studii de specialitate:

- Dovada înregistrării proiectului la O.A.R.
- avizul comitetului executiv al Asociației de proprietari
- extras de carte funciara pentru informare actualizat la zi
- plan cadastral actualizat la zi, vizat O.C.P.J.

e) punctul de vedere/actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie):

Documente de plată ale următoarelor taxe (copie):

Prezentul certificat de urbanism are valabilitate de 12 luni de la data emiterii.

PRIMAR,  
Ion Lungu

SECRETAR GENERAL,  
Ioan Ciutac

L.S

ARHITECT SEF,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
Cerasela-Manuela Bejenar

Achitat taxa de: 6.00 lei, conform Chitanței seria.  
din 17.06.2020

nr. 98102

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct/prin poștă la data de \_\_\_\_\_

SEF SERVICIU  
Xenia Voda

INTOCMIT,  
Hostiuc Ilzana

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*se prelungește valabilitatea  
Certificatului de urbanism*

de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

După această dată, o nouă prelungire a valabilității nu este posibilă, solicitantul urmând să obțină, în condițiile legii, un alt certificat de urbanism.

PRIMAR,

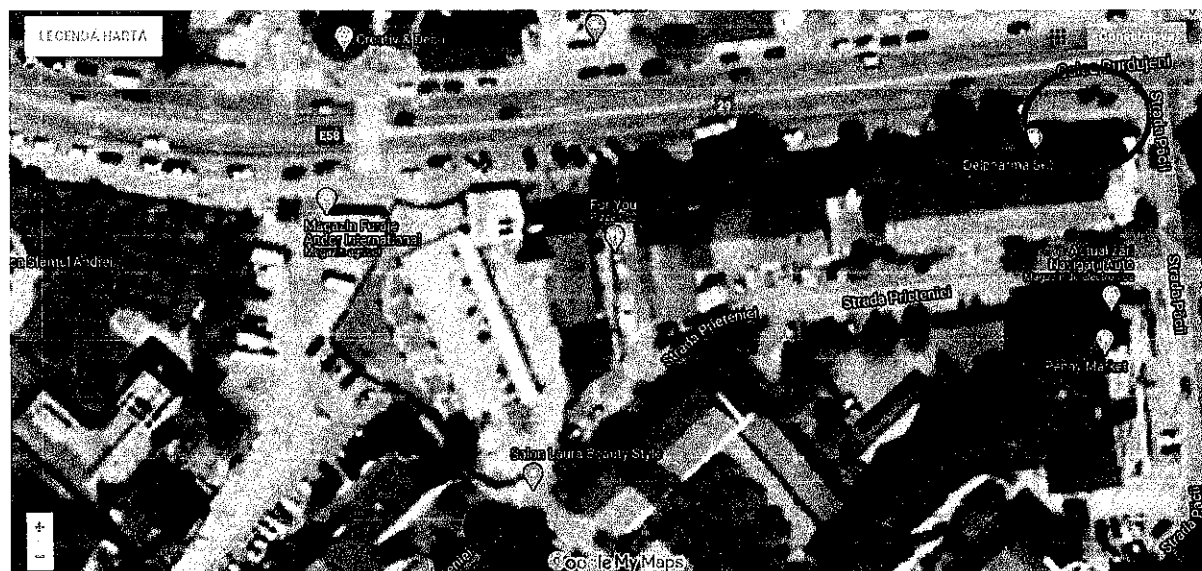
SECRETAR GENERAL,

ARHITECT ȘEF

Data prelungirii valabilității: \_\_\_\_\_  
Achitat taxa de: \_\_\_\_\_ lei, conform chitanței nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
Transmis solicitantului la data de \_\_\_\_\_ direct/prin poștă.

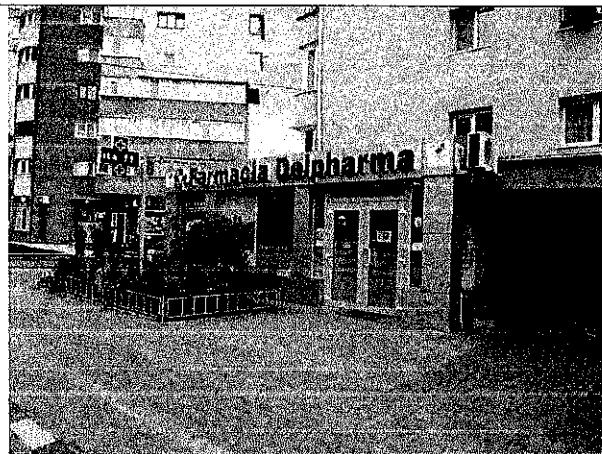


### Anexa 3 – Harta amplasament proprietate



### Anexa 4 – Documentar foto

#### ACCES SI IMPREJURIMI



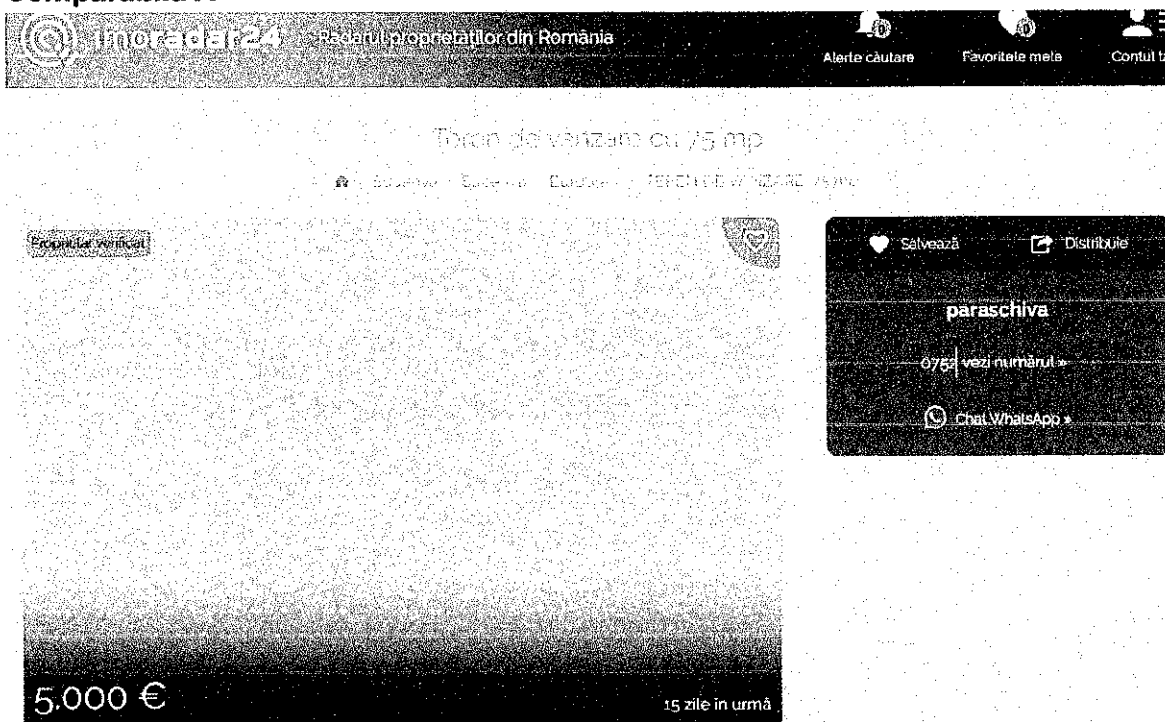
#### VEDERE TEREN





## Anexa 4 – Comparabile teren

### Comparabila A



The screenshot shows a real estate listing on the 'Imobiliare24' platform. The listing is for a plot of land for sale, titled 'TEREN DE VANZARE, 75 mp'. The price is listed as 5.000 €. The listing includes a 'Proprietar vinde!' badge and a '15 zile in urma' (15 days ago) indicator. On the right side, there is a user profile for 'paraschiva' with a phone number '0753 | vezi numărul' and a 'Chat WhatsApp' button. The top navigation bar includes 'Alerte căutare', 'Favoritele mele', and 'Contul tău'.

### TEREN DE VANZARE, 75 mp

Sesizează o problemă

#### Detalii

**Preț / m<sup>2</sup>:** 66,67 €

**Suprafata** 75 m<sup>2</sup>

**Comision** Nu

**Clasificare teren:** Intravilan

**Tip terenuri Constructii**

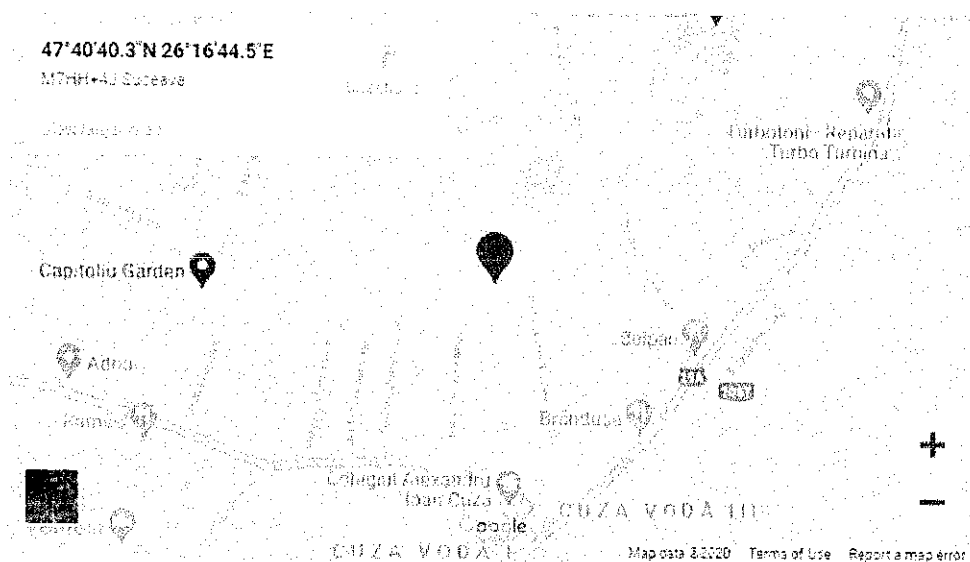
**Etaj**

Nespecificat

#### Descriere

Vand teren 75 mp

Harta



<https://www.imoradar24.ro/anunturi/75-mp-teren-vanzare-burdujeni-31781774>

## Comparabila B

### Teren intravilan 800mp si 5000mp burdujeni

30 EUR / m<sup>2</sup>

Suceava, Suceava [Vezi pe harta](#)

Valabil din 24.05.2020 12:32:16

#### Descriere

Teren intravilan, Suceava - Cartier Burdujeni, suprafata de 800 metrii patrati, intre case. - 30 euro mp

Teren intravilan, Suceava - Cartier Burdujeni, ( Str. Capitan Andrei) suprafata 5000 metrii patrati - deschidere 50 m la drum, toate utilitatile, zona deosebita la 2 km de Mall. Ideal pentru constructii case, depozite, activitati de productie. Se poate vinde si parcelat.

<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-800mp-si-5000mp-burdujeni/00egfe15h1hi7fe5e04iqi32eg7e0i57.html>



Comparabila C

Anteriorul/Urmatorul  
**VANZARE**

**Teren pt. casa dublex Burdujeni 678mp**  
**22.999 EUR**

ID 1410740

Terenuri: 678 m<sup>2</sup>  
Suceava, Suceava / Burdujeni

Zona

**Burdujeni**

Suprafata teren  
678 m<sup>2</sup>

Tip teren

**Construibil**

Clasificare teren

**Intravilan**

Vand teren cu utilitatile trase la poarta, Burdujeni, strada Gheorghe Doja nr 88A. intre case. zona linistita, foarte frumoasa.

preț fix.

Accept si variante spatiu de locuit pe teren+ diferenta din partea mea sau alte variante.

Terenul este ideal constructii casa individuala, dublex, triplex, sau minibloc apartamente, fiind dreptunghiular avand aprox. 18m latime si aproape 40m lungime.

\*suprafata teren 678mp + acces din Gh. Doja aprox 130mp.

\*terenul nu are front direct la Ghe Doja, este la aprox. 50-100m de strada, fiind avantajos ,fara zgomot stradal dar foarte aproape de strada!



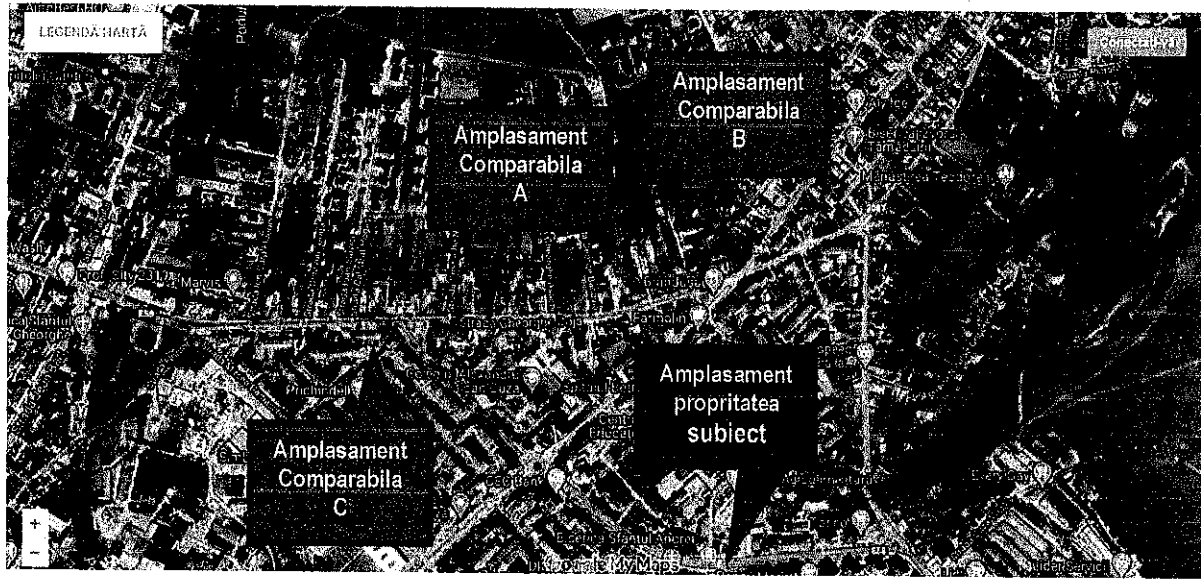
<https://homezz.ro/teren-pt-casa-dublex-burdujeni-678mp-1410740.html>

#### FISA TEREN

Tipul terenului	SC. D. BURDUJENI
Teren intravilan	
Adresa:	Suceava, str. Calea Burdujeni, nr. 20, bloc 147
Localizare (Cartier/Zona):	Median Burdujeni
Acces:	direct la strada asfaltata
Suprafata (mp):	27
Destinatie/Utilizare:	intravilan comercial/afaceri
Utilitati:	Curent electric, apa canal, gaz metan
Front stradal:	fara
Raport laturi:	nu are
Topografie:	Plan
Alte elemente	teren viran
Certificat de urbanism	da



**PREZENTARE AMPLASAMENT COMPARABILE:**



Elemente de comparatie	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C
Tipul tranzactiei		oferta	oferta	oferta
Sursa informatiei		<a href="http://www.imoradar24.ro">www.imoradar24.ro</a>	<a href="http://www.romimo.ro">www.romimo.ro</a>	<a href="http://www.publi24.ro">www.publi24.ro</a>
Preț de oferta/vanzare €		5,000	24,000	23,000
Preț de oferta/vanzare €/mp		66.67	30.00	34.00
Suprafata teren mp		75	800	678
Localizare (Cartier/Zona):	Median Burdujeni	Median Burdujeni	Periferic Burdujeni	Median Burdujeni
Acces:	direct la strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata	strada asfaltata
Destinatie/Utilizare:	intravilan comercial/afaceri	intravilan rezidential	intravilan rezidential	intravilan rezidential
Utilitati:	Curent electric, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan	electricitate, apa-canal, gaz metan
Suprafata (mp):	27	75	800	678
Front stradal:	fara	6 m	20 m	18 m
Raport latuni:	nu are	2.08	2.00	2.09
Topografie:	Plan	plan	plan	plan
Alte elemente	teren viran	fara	fara	fara



## Anexa 5 – Grila comparatiilor pentru teren

PREVENIENTE COMPARABILE		SIBIUL		PRICORNETATIILE COMPARABILE	
		A	B	C	
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>27</b>	<b>75</b>	<b>800</b>	<b>678</b>	
<b>Pret oferta/vanzare €/mp</b>		<b>67</b>	<b>30</b>	<b>34.00</b>	
<b>Tipul tranzactiei</b>		<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	<b>oferta</b>	
Ajustari	%	-20%	-10%	-10%	
	Abs	-13	-3	-3	
<b>Pret ajustat €</b>		<b>53</b>	<b>27</b>	<b>31</b>	
<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	<b>Grevat, preemtiune</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	<b>Deplin</b>	
Ajustari	%	-20%	-20%	-20%	
	Abs	-11	-5	-6	
<b>Pret ajustat €</b>		<b>43</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	
<b>Condiții de finanțare</b>	<b>Cash</b>	<b>Cash</b>	<b>Cash</b>	<b>Cash</b>	
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
<b>Pret ajustat €</b>		<b>43</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	
<b>Condiții de vanzare</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	<b>Independent</b>	
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
<b>Pret ajustat €</b>		<b>43</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	
<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	<b>Fara</b>	
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
<b>Pret ajustat €</b>		<b>43</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	
<b>Condiții de piata</b>	<b>Actuale</b>	<b>actuale</b>	<b>actuale</b>	<b>actuale</b>	
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
<b>Pret ajustat €</b>		<b>43</b>	<b>22</b>	<b>24</b>	
<b>Localizare (Cartier/Zona):</b>	<b>Median Burdujeni</b>	<b>Median Burdujeni</b>	<b>Periferic Burdujeni</b>	<b>Median Burdujeni</b>	
Ajustari	%	0%	10%	0%	
	Abs	0	2.16	0	
<b>Acces:</b>	<b>direct la strada asfaltata</b>	<b>strada asfaltata</b>	<b>strada asfaltata</b>	<b>strada asfaltata</b>	
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
<b>Destinatie/Utilizare:</b>	<b>intravilan comercial/afaceri</b>	<b>intravilan rezidential</b>	<b>intravilan rezidential</b>	<b>intravilan rezidential</b>	
Ajustari	%	-10%	-10%	-10%	
	Abs	-4	-2	-2	
<b>Utilitati:</b>	<b>Curent electric, apa-canal, gaz metan</b>	<b>electricitate, apa-canal, gaz metan</b>	<b>electricitate, apa-canal, gaz metan</b>	<b>electricitate, apa-canal, gaz metan</b>	
Ajustari	%	0%	0%	0%	
	Abs	0	0	0	
<b>Suprafata (mp):</b>	<b>27</b>	<b>75</b>	<b>800</b>	<b>678</b>	



Ajustari	%	5%	15%	10%
	Abs	2	3	2
<b>Front stradal:</b>	<b>fara</b>	<b>6</b>	<b>20</b>	<b>18</b>
<b>Raport laturi:</b>	<b>nu are</b>	<b>2.08</b>	<b>2.00</b>	<b>2.09</b>
Ajustari	%	-5%	-5%	-5%
	Abs	-2	-1	-1
<b>Topografie:</b>	<b>Plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>	<b>plan</b>
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
<b>Alte elemente</b>	<b>teren viran</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>	<b>fara</b>
Ajustari	%	0%	0%	0%
	Abs	0	0	0
Pret ajustat €		36.40	20.75	26.75
Ajustare totală netă €		-15	-3	-7
Ajustare totală netă (%)		-28%	-12%	-24%
Ajustare totală brută €		19	14	12
Ajustare totală brută (%)		36.00%	52.00%	40.00%
Numar ajustari		4	5	4
Valoare estimata (€)		1.000.000		
Valoare estimata (€/mp)		36.40		
Valoare estimata (€/lat)		2.08		

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