



COMUNA POIANA STAMPEI
JUDEȚUL SUCEAVA
Telefon: 0230/575177; Fax: 0230/575177
e-mail: poiana_stampej@yahoo.com
www.poianastampej.ro



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA STAMPEI

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de evaluare întocmit de către Expert Evaluator Călinescu C. Andrei Marius, pentru stabilirea valorii de închiriere a unor imobile- proprietate privată a comunei Poiana Stampei, județul Suceava

Consiliul Local al comunei Poiana Stampei, întrunit în ședință ordinară

Având în vedere:

- Procesul verbal al comisiei de inventariere, înregistrat cu nr. 2235 din 03.03.2026.
- Referatul de aprobare al primarului comunei Poiana Stampei, domnul ing. Mezdrea Viluț înregistrat la nr. 2855 din 23.03.2026 .
- Raportul compartimentului de specialitate înregistrat la nr. 2862 din 23.03.2026.
- Avizul favorabil al Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărire comunală, protecția mediului și turism, înregistrat la nr. 3146 din 30.03.2026.
- Pozițiile nr. 204- nr. 205- nr. 207 din H.C.L. nr. 173 din 10.12.2025 privind atestarea completării anexei Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Poiana Stampei, județul Suceava, însușit prin H.C.L. nr. 134 din 14.12.2017.
- Raportul de evaluare întocmit de Expert Evaluator Călinescu C. Andrei Marius, pentru stabilirea valorii de închiriere a unor imobile aflate în proprietatea privată a comunei Poiana Stampei;
- Necesitatea stabilirii unor valori de închiriere fundamentate tehnic și economic, în vederea administrării eficiente a patrimoniului privat al comunei.

Ținând cont de prevederile:

- art. 108, lit. c din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 7, alin. 13 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 129, alin. 2, lit. c), alin. 6, lit. a), art. 139, alin. 3, lit. g) și art. 196, alin. 1, lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Raportul de evaluare întocmit de către Expert Evaluator Călinescu C. Andrei Marius, având ca obiect stabilirea valorii de închiriere a unor imobile – proprietate privată a comunei Poiana Stampei, județul Suceava, prevăzut în anexa nr. 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Valorile de închiriere stabilite prin raportul de evaluare aprobat la art. 1 se vor utiliza ca bază pentru încheierea contractelor de închiriere, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.



COMUNA POIANA STAMPEI
JUDEȚUL SUCEAVA
Telefon: 0230/575177; Fax: 0230/575177
e-mail: poiana_stampej@yahoo.com
www.poianastampej.ro



CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POIANA STAMPEI

Art. 3. Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la îndeplinire de către primarul comunei Poiana Stampei, prin compartimentele de specialitate.

Art. 4. Secretarul general al comunei va comunica prevederile prezentei hotărâri Instituției Prefectului județul Suceava, în vederea exercitării controlului de legalitate și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Adnana MAGAS

CONTRASEMNEAZA,
Secretarul general al comunei,
Alina IVAN

CĂLINESCU C. ANDREI MARIUS
EXPERT EVALUATOR

Str. ZEREMILUI, nr. 45, cartierul Gliaș, Suceava
CUI: 03715786
Tel: 0727 717 323
Cod IBAN: RO4781810010275931801
Banca: TRANSILVANIA

NR. INREGISTRARE LA EVALUATOR 101 / 22.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

Apartment nr. 1 cu 4 camere, Apartment nr. 2 cu doua camere, Apartment nr. 5 cu 2 camere amplasate in Sat Dornișoara nr. 50A-B, ap. 1, ap. 2, ap. 5, com. Poiana Stampei, jud. Suceava



Întocmit de: CALINESCU C. ANDREI MARIUS EXPERT EVALUATOR

Adresa: Sat Dornișoara nr. 50A-B, ap. 1, ap. 2, ap. 5, com. Poiana Stampei, jud. Suceava

Solicitant evaluare: Primăria Comunei Poiana Stampei

Proprietar: Comuna Poiana Stampei

Utilizator desemnat: Primăria Comunei Poiana Stampei

- martie 2026 -

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 CALINESCU C. ANDREI MARIUS EXPERT EVALUATOR și al PRIMĂRIEI COMUNEI POIANA STAMPEI.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

SECRETAR GENERAL,
ALINA IVAN

INTRODUCERE

Client	PRIMARIA COMUNEI POIANA STAMPEI
Data evaluării	02.03.2026
Data inspecției	02.03.2026, realizata de evaluator Andrei Marius Călinescu in prezenta reprezentantului proprietarului.
Tipul proprietății	Apartament nr. 1 cu 4 camere, Apartament nr. 2 cu doua camere, Apartament nr. 5 cu 2 camere
Adresa proprietății	Sat Domișoara nr. 50A-B, ap. 1, ap. 2, ap. 5, com. Poiana Stampei, jud. Suceava
Proprietar	COMUNA POIANA STAMPEI
Utilizator desemnat	PRIMARIA COMUNEI POIANA STAMPEI
Cea mai buna utilizare	Rezidențial
Carte funciara	39229-C1-U1, 39229-C1-U2, 39229-C1-U5
Număr topografic	39229-C1-U1, 39229-C1-U2, 39229-C1-U5
Suprafețe (mp)	

Nr. crt.	Carte Funciara	Numar Cadastral	Denumire	An PIF	Arie utila	Acd
1	39229-C1-U1	39229-C1-U1	Apartament nr. 1, parter	1976	74,70 m ²	93,90 m ²
2	39229-C1-U2	39229-C1-U2	Apartament nr. 2, parter	1976	33,70 m ²	42,00 m ²
3	39229-C1-U5	39229-C1-U5	Apartament nr. 5, etaj 1	1976	34,30 m ²	48,30 m ²

Apartament nr. 1 – Teren și părți comune în cotă indiviza de 17/100.

Apartament nr. 2 – Teren și părți comune în cotă indiviza de 8/100.

Apartament nr. 5 – Teren și părți comune în cotă indiviza de 8/100.

Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorilor de piață și a valorii de închiriere

Nr. crt.	Carte Funciara	Numar Cadastral	Denumire	An PIF	Arie utila	Acd	Valoare de piata		Chirie de piata
1	39229	39229-C1-U1	Apartament nr. 1, parter	1976	74,70 m ²	93,90 m ²	30.172 €	153.792 lei	174 euro / luna
2	39229	39229-C1-U2	Apartament nr. 2, parter	1976	33,70 m ²	42,00 m ²	13.495 €	68.789 lei	43 euro / luna
3	39229	39229-C1-U5	Apartament nr. 5, etaj 1	1976	34,30 m ²	48,30 m ²	15.520 €	79.107 lei	49 euro / luna

VALORILE NU SUNT INFLUENTATE DE T.V.A.

Curs de schimb valutar la data evaluării (lei/EUR – curs BNR) - 5,0972 LEI/eur

Cu stima,
CALINESCU C. ANDREI MARIUS EXPERT EVALUATOR

887 lei

CUPRINS

INTRODUCERE	2
PARTEA I – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	4
IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	4
IDENTIFICAREA CLIENTULUI/SOLICITANTULUI EVALUĂRII SI A ORICĂROR ALȚI UTILIZATORI DESEMNAȚI	4
UTILIZAREA DESEMNAȚA A EVALUĂRII	4
IDENTIFICAREA ACTIVULUI SUPUS EVALUĂRII	4
TIPUL VALORII.....	5
DATA EVALUĂRII	5
DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU ELABORAREA EVALUĂRII	5
NATURA SI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	5
IPOTEZE SEMNIFICATIVE SI IPOTEZE SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	6
RESTRIȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	7
DECLARAREA CONFORMITĂȚII EVALUĂRII CU STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR ANEVAR	7
DESCRIEREA RAPORTULUI.....	8
RISURI CE DECURG DIN CONSIDERAREA IPOTEZELOR SPECIALE SEMNIFICATIVE.....	8
PARTEA A II-A - PREZENTAREA DATELOR	9
IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICA	9
IDENTIFICAREA EVENTUALELOR BUNURI MOBILE EVALUATE.....	10
DATE PRIVIND ZONA, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE	10
INFORMAȚII DESPRE AMPLASAMENT.....	12
DESCRIEREA CONSTRUCȚIILOR.....	12
DATE PRIVIND IMPOZITELE ȘI TAXELE LOCALE	13
ISTORIC, INCLUZÂND VÂNZĂRILE ANTERIOARE ȘI OFERTELE SAU COTAȚIILE CURENTE	13
PARTEA A III-A - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	14
FAPTE CURENTE	14
CEREREA	14
OFERTA	15
ECHILIBRUL PIETEI	15
ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI (CMBU).....	15
PARTEA A IV-A – EVALUAREA	17
PREZENTAREA ABORDĂRILOR ÎN EVALUARE	17
ESTIMAREA COSTULUI DE ÎNLOCUIRE NET AL CLĂDIRILOR SI CONSTRUCȚIILOR SPECIALE	17
ABORDAREA PRIN VENIT	20
PARTEA A V-A – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	22
PARTEA A VI-A – ANEXE	23
FOTOGRAFII PROPRIETATE	23
LOCALIZARE PROPRIETATE.....	25
OFERTE ȘI INFORMAȚII DE PIAȚĂ UTILIZATE.....	26
DOCUMENTE ALE PROPRIETĂȚII	38

PARTEA I – TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm următoarele:

- afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte.
- analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative descrise și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional.
- nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.
- suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.
- analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România) și Standardele de Evaluare a bunurilor (Ed. 2025).
- evaluatorul a respectat codul deontologic al ANEVAR.
- Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator Calinescu Andrei Marius în data de 02.03.2026 în prezența reprezentantului proprietarului.
- În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorului care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorul care se semnează mai jos este membru ANEVAR, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și are competența necesară întocmirii acestui raport.

Identificarea clientului/solicitantului evaluării și a oricăror alți utilizatori desemnați

În conformitate cu datele înregistrate în baza de date proprie a Evaluatorului, prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **PRIMARIA COMUNEI POIANA STAMPEI** în calitate de Client/Solicitant evaluare și **PRIMARIA COMUNEI POIANA STAMPEI**, în calitate de Utilizator desemnat și este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizatorului desemnat menționați anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator desemnat, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Utilizarea desemnata a evaluării

Utilizarea desemnata a prezentei evaluării este informarea proprietarului PRIMARIA COMUNEI POIANA STAMPEI asupra valorii de piață și a chiriei de piață a apartamentelor.

Identificarea activului supus evaluării

Proprietatea supusă evaluării este una de tip rezidențial – apartamente amplasate în bloc de locuințe, proprietate situată în **Sat Dornișoara nr. 50A-B, ap. 1, ap. 2, ap. 5, com. Poiana Stampei, jud. Suceava**, identificate astfel:

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

DESCRIERE CADASTRALA CLADIRI/CONSTRUCTII							
Nr. crt.	Carte Funciara	Numar Cadastral	Denumire	An PIF	Arie utila	Acid	Observatii
1	39229-C1-U1	39229-C1-U1	Apartament nr. 1, parter	1976	74,70 m ²	93,90 m ²	Suprafetele au fost preluate din releveele puse la dispozitie.
2	39229-C1-U2	39229-C1-U2	Apartament nr. 2, parter	1976	33,70 m ²	42,00 m ²	
3	39229-C1-U5	39229-C1-U5	Apartament nr. 5, etaj 1	1976	34,30 m ²	48,30 m ²	
TOTAL arii cladiri/constructii:					142,70 m ²	184,20 m ²	

Tipul Valorii

Având în vedere scopul prezentei evaluări, tipul valorii adecvat este "valoarea de piață", respectiv „chiria de piata”, definită de SEV 102 – Tipuri ale valorii ca fiind:

- Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
- Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.
- Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unei închirieri sau a unui drept creat prin închiriere. În cazurile în care există contracte de închiriere, este necesar să se ia în considerare chiria contractuală, iar în alte cazuri chiria de piață.

Data evaluării

Data evaluării este 02.03.2026. Data inspecției este 02.03.2026. Data raportului este 22.03.2026.

Documentarea necesara pentru elaborarea evaluării

Cu ocazia inspecției proprietății evaluate realizata in data de 02.03.2026 in prezenta reprezentantului proprietarului, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate componentele acestuia, cu excepția părților care, prin natura lor, sunt ascunse sau ne-vizibile.

În vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante.

În realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare.

Natura si sursa informațiilor pe care se va baza evaluarea

Informațiile utilizate au fost:

- Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:
- datele de identificare ale proprietății evaluate – adresă, identificare fizică pe teren împreună cu reprezentantul proprietarului.
- documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării (puse la dispoziția evaluatorului la data evaluării):
 - *Extrase de Carte Funciara neutilizabile in circuitul civil (utilizate pentru informare);*
 - *Relevee apartamente recepționate OCPI;*
 - suprafețele au fost preluate din documentele de proprietate puse la dispoziția evaluatorului
 - gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor
 - istoricul proprietății
 - responsabilitatea pentru aceste informații revine integral clientului
- Informații la care a avut acces evaluatorul
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
 - date privind piața imobiliară locală cunoscute la data evaluării incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
 - manuale și cataloage de costuri
 - Standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR – Ed. 2025;
 - Bibliografie de specialitate.

Ipoteze semnificative si ipoteze speciale semnificative

Ipoteze semnificative:

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;

- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către client și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmările făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Evaluarea s-a realizat pe baza suprafețelor preluate din documentele de proprietate avute la dispoziție.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport; în urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție; evaluatorul nu a făcut nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- Ca parte a procesului de evaluare evaluatorul a efectuat o inspecție neinvazivă a proprietății și nu s-a intenționat a se scoate în evidență defecte sau deteriorări ale construcțiilor sau instalațiilor altele decât cele care sunt prin execuție aparente. Prezența unor astfel de deteriorări care nu au fost puse în evidență ar putea afecta în mod negativ opinia evaluatorului asupra valorii. Evaluatorul recomandă clienților preocupați de un asemenea potențial negativ să angajeze experți tehnici care să investigheze astfel de aspecte;
- Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

- Pentru acele proprietati pentru care exista un drept de ipoteca a diverșilor finanțatori, estimările au fost realizate in ipoteza in care acestia vor acorda acceptul lor transferului de proprietate, iar viitorul proprietar isi va da acceptul pentru mentinerea ipotecilor asupra respectivelor proprietati.
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Proprietatea imobiliara subiect se considera libera de sarcini, fiind evaluata in aceasta ipoteza.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasele de carte funciară si relevee, puse la dispozitie de catre client.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

Ipoteze speciale semnificative:

- Nu este cazul.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către reprezentantul clientului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu standardele din Romania valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după aceasta data, in care condițiile specifice ale pieței nu suferă modificări semnificative care afectează opiniile estimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul clientului și utilizator desemnatului menționat anterior.

Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator desemnat, evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană, în nici o circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Declararea conformității evaluării cu standardele de evaluare a bunurilor ANEVAR

- Standarde generale:
 - SEV 100 – Cadrul general al evaluarii (IVS 100);
 - SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
 - SEV 102 – Tipuri ale valorii (IVS 102);
 - SEV 103 – Abordari in evaluare (IVS 103);
 - SEV 104 – Informatii și date de intrare (IVS 104);
 - SEV 105 – Modele de evaluare (IVS 105);
 - SEV 106 – Documentare si raportare (IVS 106).

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

- Standarde si ghiduri pentru active:
 - SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400);
 - GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile.
- Standarde si ghiduri pentru utilizari specifice:
 - GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea imprumutului.

Conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor in vigoare la data evaluarii prezentul raport de evaluare poate fi verificat in conformitate cu prevederile Standardului de evaluare a bunurilor "SEV 400 – Verificarea evaluarii".

Conform prevederilor contractuale si a instructiunilor evaluarii, acolo unde a fost necesara abaterea de la standardele enumerate mai sus, s-au enuntat ipoteze speciale, care au fost asumate de catre utilizatorii desemnati ai raportului de evaluare, si au devenit parte integranta din instructiunile evaluarii, repectiv termenii de referinta ai evaluarii (conform prevederilor "SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101)").

Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este unul de tip narativ, întocmit în conformitate cu SEV 106 și cuprinde, pe lângă termenii de referință ai evaluarii, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate.

Riscuri ce decurg din considerarea ipotezelor speciale semnificative

Nu este cazul.

PARTEA A II-A - PREZENTAREA DATELOR

Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridica

Proprietatea supusa evaluării este una de tip rezidențial – apartamente amplasate în bloc de locuințe, proprietate situată în **Sat Dornișoara nr. 50A-B, ap. 1, ap. 2, ap. 5, com. Poiana Stampei, jud. Suceava**, identificate astfel:

DESCRIERE CADASTRALA CLADIRI/CONSTRUCTII							
Nr. crt.	Carte Funciara	Numar Cadastral	Denumire	An PIF	Suprafata utila	Acid	Observatii
1	39229-C1-U1	39229-C1-U1	Apartament nr. 1, parter	1976	74,70 m ²	93,90 m ²	Suprafetele au fost preluate din releveele puse la dispozitie.
2	39229-C1-U2	39229-C1-U2	Apartament nr. 2, parter	1976	33,70 m ²	42,00 m ²	
3	39229-C1-U5	39229-C1-U5	Apartament nr. 5, etaj 1	1976	34,30 m ²	48,30 m ²	
TOTAL aria cladiri/constructii:					142,70 m ²	184,20 m ²	

Proprietatea imobiliara ce face obiectul prezentului raport de evaluare este compusa din:

Apartamentul nr. 1 - apartament cu 4 camere si dependințe (actual spațiu comercial si spatii depozitare, suprafată utilă de 74,7 mp, suprafată construită de 93,9 mp, compartimentare – hol, 4 camere) amplasat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+1E, în **Sat Dornișoara nr. 50A-B, ap. 2, com. Poiana Stampei, jud. Suceava**. Apartamentul este identificat cadastral cu nr. cad. 39229-C1-U1, înscris în Cartea Funciara nr. 39229-C1-U1 UAT Poiana Stampei. Blocul a fost construit in anul 1976, conform informații disponibile, iar apartamentele au fost renovate parțial in anul 2025. Blocul nu este reabilitat termic, are structura din stâlpi si cadre de beton armat si zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincata. Ușa de acces în scara este din PVC, scara este bine întreținută și curată. Apartamentul are finisajele interioare de calitate medie. Are tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, tâmplărie interioară din PVC si parțial din lemn, pardoseli din beton tip mozaic si parțial dușumea din lemn, zugrăveli lavabile si simple. Ușa de acces in apartament este din PVC. Obiectele sanitare sunt de calitate medie. Alimentarea cu energie electrică se realizează cu racord la rețeaua zonei, alimentarea cu apă si canalizare se realizează cu record la rețelele zonei. Încălzirea se realizează corpuri radiante electrice. Blocul are fațada tencuita si zugrăveli decorative. Blocul nu figurează pe lista imobilelor cu risc seismic.

Apartamentul nr. 2 - apartament cu 2 camere si dependințe (Suprafată utilă de 33,7 mp, suprafată construită de 42,0 mp, compartimentare – baie, 2 camere) amplasat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+1E, cu un spațiu comercial amplasat la parter, în **Sat Dornișoara nr. 50A-B, ap. 2, com. Poiana Stampei, jud. Suceava**. Apartamentul este identificat cadastral cu nr. cad. 39229-C1-U2, înscris în Cartea Funciara nr. 39229-C1-U2 UAT Poiana Stampei. Blocul a fost construit in anul 1976, conform informații disponibile, iar apartamentele au fost renovate parțial in anul 2025. Blocul nu este reabilitat termic, are structura din stâlpi si cadre de beton armat si zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincata. Ușa de acces în scara este din PVC, scara este bine întreținută și curată. Apartamentul are finisajele interioare de calitate medie. Are tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, tâmplărie interioară din MDF cu geam decorativ, pardoseli din parchet în camere, gresie ceramică in baie, zugrăveli lavabile, placaje cu faiență în baie si parțial in bucătărie, in zona sobei. Ușa de acces în apartament este metalică. Obiectele sanitare sunt de calitate medie. Alimentarea cu energie electrică se realizează cu racord la rețeaua zonei, alimentarea cu apă si canalizare se realizează cu record la rețelele zonei. Încălzirea se realizează cu soba de teracota și corpuri radiante din otel. Blocul are fațada tencuita si zugrăveli decorative. Blocul nu figurează pe lista imobilelor cu risc seismic.

Apartamentul nr. 5 - apartament cu 2 camere si dependințe (Suprafată utilă de 34,3 mp, balcon de 2,6 mp, balcon de 3,5 mp, suprafată construită de 48,3 mp, compartimentare – baie, 2 camere, hol comun si 2 balcoane) amplasat la etajul 1 al unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+1E, cu un spațiu comercial amplasat la parter, în **Sat Dornișoara nr. 50A-B, ap. 5, com. Poiana Stampei, jud. Suceava**. Apartamentul este identificat cadastral cu nr. cad. 39229-C1-U5, înscris în Cartea Funciara nr. 39229-C1-U5 UAT Poiana Stampei. Blocul a fost construit in anul 1976, conform informații disponibile, iar apartamentele au fost renovate parțial in anul 2025. Blocul nu este reabilitat termic, are structura din stâlpi si cadre de beton armat si zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincata. Ușa de acces în scara este din PVC, scara este bine întreținută și curată. Apartamentul are finisajele interioare de calitate medie. Are tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, tâmplărie

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

interioară din MDF cu geam decorativ, pardoseli din parchet în camere, gresie ceramică în baie, mozaic pe holul comun, zugrăveli lavabile, placaje cu faianță în baie și parțial în bucătărie, în zona sobei. Ușa de acces în apartament este metalică. Obiectele sanitare sunt de calitate medie. Alimentarea cu energie electrică se realizează cu racord la rețeaua zonei, alimentarea cu apă și canalizare se realizează cu racord la rețelele zonei. Încălzirea se realizează cu soba de teracota și corpuri radiante din otel. Blocul are fațada tencuită și zugrăveli decorative. Blocul nu figurează pe lista imobilelor cu risc seismic.

Proprietatea imobiliară aparține PRIMĂRIA COMUNEI POIANA STAMPEI conform următoarelor documente de proprietate puse la dispoziția evaluatorului:

- *Extrase de Carte Funciara neutilizabile în circuitul civil (utilizate pentru informare);*
- *Relevee apartamente recepționate OCPI;*

Pentru documentele care nu au fost puse la dispoziția evaluatorului, se presupune că ele există iar informațiile conținute în acestea sunt conforme cu instrucțiunile evaluării și coerente cu datele colectate de evaluator, utilizate în procesul evaluării.

Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu au fost identificate bunuri mobile.

Date privind zona, oraș, vecinătăți și amplasare

Comuna Poiana Stampei este situată în partea de sud-vest a județului Suceava, în Bazinul Dornelor, în lungul Drumului Național 17, Vatra-Dornei – Bistrița, artera de trafic național și european. Satele comunei s-au dezvoltat în lungul râului Dorna, care colectează spre vărsare toate apele ce curg în această zonă.

Cuprinsă între 47°14' – 47°22' latitudine nordică și 22°02' – 25°18' longitudine estică și situată la 823 m altitudine, comuna Poiana Stampei se întinde pe o suprafață de 177 km², fiind una dintre cele mai pitorești zone ale Moldovei.

Comuna este strajuită la vest de munții mărunți ai Bârgăului, iar la sud de zidul înalt al Munților Călimani. Se învecinează la nord cu comuna Dorna Candrenilor, la est cu Dorna Candrenilor și Șaru Dornei, la sud cu județele Harghita și Mureș, la vest cu județul Bistrița Năsăud.

Suprafețe mari de pădure, de fânețe și pășuni le-au oferit locuitorilor posibilitatea de a se ocupa de creșterea animalelor și valorificarea produselor animaliere și ale pădurii (lemn, fructe de pădure, ciuperci).

Având în vedere că amplasarea comunei Poiana Stampei este într-o zonă înconjurată la vest de Munții Bârgăului, la nord de Depresiunea Dornelor, la est de Munții Bistriței, relieful este ondulat, având culmi în partea de aval, iar în partea superioară a pârâielor, de culmi proeminente și văi înguste. Altitudinea medie a zonei este de 800 m., cu vârful Pietrosu de peste 2000 m. și Tămău – 1800 m. Masivele importante sunt: la est Munții Bistriței și la sud Munții Călimani.

Comuna Poiana Stampei are în componența sa satele: Poiana Stampei (reședință administrativă), Căsoi, Dornișoara, Pilugani, Tătaru, Teșna și Prăleni.

Aflată la hotarul dintre Moldova și Ardeal, comuna Poiana Stampei este amintită documentar încă din anul 1593, de pe vremea domniei lui Aron Vodă. Acesta se adresează printr-o scrisoare bistrișenilor, cerându-le să nu mai încalce cu vitele lor hotarul Moldovei, hotar ce se găsea la Poiana Stampei. Chiar denumirea de „Poiana Stampei” arată că localitatea era la hotar, unde de obicei era vama și unde negustorii ardeleni sau moldoveni erau obligați să plătească taxă și unde, pe documente, se aplica ștampila „stampă”. Denumirea de „Poiană” este legată de pădurea românească și de poienile din păduri sau zonele de pădure defrișate. Astfel s-a format cel mai vechi habitat uman al comunei, actualul sat Căsoi, denumirea venind de la câteva case mari construite din lemn. În jurul acestui sat se va forma viitoarea comună Poiana Stampei.

Turism

Datorită poziției geografice și a frumuseții peisajului, comuna Poiana Stâmppei se află printre atracțiile turistice din zona Bucovinei și prin faptul că Rezervația Naturală „Tinovul Mare”, unică în țară, se află în proprietatea acestei localități. De asemenea, noul „Muzeu al satului”, amplasat în centrul comunei, va oferi vizitatorilor o imagine despre frumusețea portului popular, tradiții și obiceiuri din trecut păstrate până astăzi.

Agricoltura

Suprafețe mari de pădure, de fânețe și pășuni le-au oferit locuitorilor posibilitatea de a se ocupa de creșterea animalelor și valorificarea produselor animaliere și ale pădurii (lemn, fructe de pădure, ciuperci). Suprafața totală a teritoriului administrativ al comunei este de 18076 ha.

Agricoltura reprezintă activitatea economică de bază, prin care locuitorii comunei își asigură resursele de hrană și o parte din veniturile bănești.

Comuna Poiana Stampei are resurse limitate de terenuri agricole, peste 73 % din teritoriu fiind ocupat de pădure. Suprafața arabilă este redusă, aproximativ 251 ha. Posibilități de creștere a arabilului nu există, iar structura pe proprietate fiind mică, asigurarea produselor agricole pentru nevoile comunei nu se va putea realiza decât prin alocarea factorilor tehnici: mecanizare, fertilizare, amendarea terenurilor, drenarea celor cu exces de umiditate, semințe selecționate.

Producția vegetală

Zona prezintă favorabilitate pentru cultura plantelor tehnice, mai puțin pentru cultura cerealelor.

Populația are ocupație preponderent agricolă, își lucrează pământul individual, cu mijloace rudimentare și în foarte mică măsură cu mijloace mecanice.

Legumicultura este un sector mai puțin dezvoltat. Suprafața cultivată cu legume este de 23 ha, dar există terenuri disponibile pentru extinderea culturilor până la 30 ha. Clima permite cultivarea legumelor, însă este nevoie de investiții în sisteme de irigații.

Activitatea de creștere a animalelor este o tradiție în această zonă, dar din cauza prețului mic al litrului de lapte și al celorlalte produse rezultate în gospodăriile oamenilor această ramură este neprofitabilă și este într-o continuă scădere.

În comuna Poiana Stampei, creșterea animalelor se practică doar la nivelul gospodăriilor. Sectorul zootehnic al comunei poate fi dezvoltat prin amenajarea unor ferme sau microferme de creștere organizată a animalelor, a unor centre de colectare și valorificare a produselor de origine animală: lapte, carne, piei, lână (centre de taiere, abatorizare, carmangerii ș.a). Se pot amenaja pe raza comunei ferme de creștere a păsărilor dotate cu centre de prelucrare și valorificare a produselor avicole.

Pomicultura

În comuna Poiana Stampei sectorul pomicol nu este foarte dezvoltat. Acest sector se poate dezvolta prin modernizarea tehnologiilor de cultivare și recoltare, dar și prin amplasarea unor centre de colectare, prelucrare și valorificare a acestor produse.

Silvicultura

Suprafața cu păduri și alte terenuri cu vegetație forestieră a comunei Poiana Stampei este de 13148 ha, reprezentând 73,09% din suprafața totală a comunei. Zonele de pădure asigură producția de plante medicinale și fructe de pădure. Pădurile de pe teritoriul comunei oferă potențial investițional prin înființare de ateliere de mică tâmplărie, fabrici de mobilă și profile de lemn.

Piscicultura

Zona este favorabilă pentru dezvoltarea pisciculturii, element ce ajută și la dezvoltarea serviciului turistic.

Conform recensământului efectuat în 2021, populația comunei Poiana Stampei se ridică la 2.119 locuitori, în creștere față de recensământul anterior din 2011, când fuseseră înregistrați 2.077 de locuitori.

Dornișoara (popular *Dorna Helgei*, în maghiară *Dorna Völgy* sau *Dornavölgytelep*) este un sat în comuna Poiana Stampei din județul Suceava, Bucovina, România.

Până în 1956 a aparținut de comuna Mureșenii Bârgăului, județul Bistrița-Năsăud

Proprietatea imobiliară în cauza este amplasată în **Sat Dornișoara nr. 50A-B, ap. 5, com. Poiana Stampei, jud. Suceava**, la cca. 20 m de Str. Dornișoara, la cca. 750 m de Biserica ortodoxă din Dornișoara, la cca. 1 km de Cabana Tinovo, la cca. 10 km de Rezervația de turba Tinovul Mare și la cca. 12,8 km de DN17, într-o zonă preponderent rezidențială unde se regăsesc proprietăți rezidențiale de tip case/vile, câteva proprietăți industriale (prelucrare a lemnului, balastiere) și terenuri libere.

Zona analizată este una cu densitate redusă a populației cu tendință de stagnare.

Descrierea zonei de amplasare:

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

- în zona sunt amplasate preponderent proprietăți rezidențiale de tip case/vile, câteva proprietăți industriale (prelucrare a lemnului, balastiere) și terenuri libere.
- distanța față de proprietăți complementare: (piețe magazine, instituții de învățământ etc.): medie spre mare
- distanța față de mijloacele de transport în comun: mica.
- utilitățile zonei: apă curentă, canalizare, energie electrică, telefonie, cablu TV și internet;
- artere importante în zonă: Str. Dornișoara la cca. 20 m și DN17 la cca. 12,8 km.

Informații despre amplasament

Proprietatea evaluată face parte dintr-un amplasament mai mare (al blocului de la adresa indicată). Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- bransamente existente la utilități (electricitate, apă, canalizare).

Descrierea construcțiilor

Descrierea blocului în care se află proprietatea evaluată:

- Regim înălțime clădire: P+1E;
- Data PIF: 1976;
- Infrastructură: fundații din beton armat;
- Suprastructură: stâlpi și grinzi din beton armat cu planșee de beton armat
- Închideri perimetrice și compartimentări interioare din zidărie de cărămidă
- Acoperiș: tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincată;
- Finisaj exterior: Blocul are tencuita și zugrăveli decorative;
- Apreciere generală a blocului: starea generală a blocului este bună.

Descrierea apartamentelor evaluate:

Apartamentul nr. 1 - apartament cu 4 camere și dependințe (actual spațiu comercial și spații de depozitare, suprafață utilă de 74,7 mp, suprafață construită de 93,9 mp, compartimentare – hol, 4 camere) amplasat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+1E, în **Sat Dornișoara nr. 50A-B, ap. 2, com. Poiana Stampei, jud. Suceava**. Apartamentul este identificat cadastral cu nr. cad. 39299-C1-U1, înscris în Cartea Funciară nr. 39229-C1-U1 UAT Poiana Stampei. Blocul a fost construit în anul 1976, conform informații disponibile, iar apartamentele au fost renovate parțial în anul 2025. Blocul nu este reabilitat termic, are structura din stâlpi și cadre de beton armat și zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincată. Ușa de acces în scară este din PVC, scara este bine întreținută și curată. Apartamentul are finisajele interioare de calitate medie. Are tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, tâmplărie interioară din PVC și parțial din lemn, pardoseli din beton tip mozaic și parțial dușumea din lemn, zugrăveli lavabile și simple. Ușa de acces în apartament este din PVC. Obiectele sanitare sunt de calitate medie. Alimentarea cu energie electrică se realizează cu racord la rețeaua zonei, alimentarea cu apă și canalizare se realizează cu racord la rețelele zonei. Încălzirea se realizează prin corpuri radiante electrice. Blocul are fațada tencuită și zugrăveli decorative. Blocul nu figurează pe lista imobilelor cu risc seismic.

Apartamentul nr. 2 - apartament cu 2 camere și dependințe (Suprafață utilă de 33,7 mp, suprafață construită de 42,0 mp, compartimentare – baie, 2 camere) amplasat la parterul unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+1E, cu un spațiu comercial amplasat la parter, în **Sat Dornișoara nr. 50A-B, ap. 2, com. Poiana Stampei, jud. Suceava**. Apartamentul este identificat cadastral cu nr. cad. 39299-C1-U2, înscris în Cartea Funciară nr. 39229-C1-U2 UAT Poiana Stampei. Blocul a fost construit în anul 1976, conform informații disponibile, iar apartamentele au fost renovate parțial în anul 2025. Blocul nu este reabilitat termic, are structura din stâlpi și cadre de beton armat și zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincată. Ușa de acces în scară este din PVC, scara este bine întreținută și curată. Apartamentul are finisajele interioare de calitate medie. Are tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, tâmplărie interioară din MDF cu geam decorativ, pardoseli din parchet în camere, gresie ceramică în baie, zugrăveli lavabile, placaje cu faianță în baie și parțial în bucătărie, în zona sobei. Ușa de acces în apartament este metalică. Obiectele sanitare sunt de calitate medie. Alimentarea cu energie electrică se realizează cu racord la rețeaua zonei, alimentarea cu apă și canalizare se realizează cu racord la rețelele zonei. Încălzirea se realizează

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

cu soba de teracota și corpuri radiante din otel. Blocul are fațada tencuita și zugrăveli decorative. Blocul nu figurează pe lista imobilelor cu risc seismic.

Apartamentul nr. 5 - apartament cu 2 camere și dependințe (Suprafață utilă de 34,3 mp, balcon de 2,6 mp, balcon de 3,5 mp, suprafață construită de 48,3 mp, compartimentare – baie, 2 camere, hol comun și 2 balcoane) amplasat la etajul 1 al unui bloc de locuințe cu regim de înălțime P+1E, cu un spațiu comercial amplasat la parter, în **Sat Dornîșoara nr. 50A-B, ap. 5, com. Poiana Stampei, jud. Suceava**. Apartamentul este identificat cadastral cu nr. cad. 39299-C1-U5, înscris în Cartea Funciară nr. 39229-C1-U5 UAT Poiana Stampei. Blocul a fost construit în anul 1976, conform informații disponibile, iar apartamentele au fost renovate parțial în anul 2025. Blocul nu este reabilitat termic, are structura din stâlpi și cadre de beton armat și zidărie de cărămidă, planșee din beton armat, acoperiș tip șarpantă din lemn cu învelitoare din tablă zincată. Ușa de acces în scara este din PVC, scara este bine întreținută și curată. Apartamentul are finisajele interioare de calitate medie. Are tâmplărie exterioară din PVC cu geam termopan, tâmplărie interioară din MDF cu geam decorativ, pardoseli din parchet în camere, gresie ceramică în baie, mozaic pe holul comun, zugrăveli lavabile, placcje cu faianță în baie și parțial în bucătărie, în zona sobei. Ușa de acces în apartament este metalică. Obiectele sanitare sunt de calitate medie. Alimentarea cu energie electrică se realizează cu racord la rețeaua zonei, alimentarea cu apă și canalizare se realizează cu record la rețelele zonei. Încălzirea se realizează cu soba de teracota și corpuri radiante din otel. Blocul are fațada tencuita și zugrăveli decorative. Blocul nu figurează pe lista imobilelor cu risc seismic.

Date privind impozitele și taxele locale

Analizând zona și piața locală, menționăm că impozitul și taxele pentru acest tip de proprietate sunt la nivelul pieței și că nu există niciun avantaj sau dezavantaj în ceea ce privește taxele și impozitele locale, prin urmare valoarea de piață opinată în cadrul raportului nu este influențată de acestea.

Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Proprietatea supusă evaluării a fost dobândită de către COMUNA POIANA STAMPEI conform Contract de vânzare nr. 3104 / 21.11.2025. Nu există alte informații.

PARTEA A III-A - ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele bunurilor sau serviciilor.

Fiecare proprietate imobiliară este unică, iar amplasamentul sau este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe eficiente: numărul de vânzători și cumpărători care acționează este relativ mic, proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste piețe să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc.. În general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu banii jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată.

Datorită tuturor acestor factori comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Proprietatea evaluată este una de tip rezidențial; sub-piața specifică este cea a apartamentelor cu 2-4 camere situate în blocuri vechi de locuințe. Analizând piața specifică de la nivelul Mun. Suceava, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind reprezentată de apartamentele de 2-3 camere situate în zona similare de pe raza Mun. Suceava, zonele centrale, semicentrale și mediane.

Fapte curente

Piața apartamentelor a cunoscut înainte de 2008 o perioadă de creștere semnificativă. De la un an la altul prețurile unitare de vânzare au înregistrat creșteri semnificative. În această perioadă a crescut în mod constant și numărul unităților scoase la vânzare.

Începând cu anul 2008, odată cu criza financiară, cererea pentru apartamente s-a diminuat brusc ceea ce a început să se reflecte în prețuri. Scăderea nivelului cererii a fost cauzat de scăderea încrederii cumpărătorilor în viitorul economic global și ulterior a generat și o neîncredere majoră la nivelul finanțatorilor care au impus condiții de finanțare din ce în ce mai stricte.

Situația incertă a pieței imobiliare s-a păstrat până la sfârșitul anului 2014/începutul anului 2015 când, pe fondul intensificării eforturilor guvernamentale de susținere a sectorului imobiliar în primul rând prin programul Prima Casă, condițiile de finanțare au devenit mult mai accesibile și astfel cererea s-a înscris pe un ușor trend ascendent, mai ales în marile orașe ale țării. Pe termen scurt și mediu estimăm o menținere a acestui trend.

În prezent pe raza comunei Poiana Stampei nu există în desfășurare proiecte de construire de blocuri de locuințe, majoritatea proiectelor în construcții sunt de tipul case/vile.

Pe măsură ce se simte în piață o creștere a cererii se observă și o ușoară creștere a prețurilor de tranzacționare. În funcție de amplasare, de dotare, de calitatea finisajelor, dimensiunile apartamentelor, nivelul la care se află etc. plaja de tranzacționare variază semnificativ, intervalul de variație al prețurilor pentru apartamentele similare din localitățile similare din jud. Suceava fiind între 300 eur/mp Au (fără TVA) și chiar 700 eur/mp Au (fără TVA). Ecartul mare între valoarea minimă și maximă a intervalului se datorează în primul rând localizării, precum și datorită calității finisajelor dar și a dimensiunii apartamentelor. Astfel, la limita superioară se situează apartamentele situate în localitățile turistice, cu acces ușor la principalele facilități ale orașului (mijloace de transport, utilități, centre comerciale în apropiere, rețea rutieră bine dezvoltată etc) ce au una sau două camere, cu suprafața până în 50 mp și care au finisaje exclusiviste. La nivelul minim al intervalului se situează apartamentele situate în fostele localități miniere, de dimensiuni mari de peste 60 mp. Tranzacțiile cu astfel de apartamente de dimensiuni mari sunt mai puține însă nu se poate observa o blocare a pieței acestor apartamente.

Cererea

Luând în considerare aspectele analizate în capitolele precedente, referitoare la factorii care afectează atractivitatea proprietății, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică cu putere mare de cumpărare",

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mediu.
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes mediu din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie privite în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mediu al cererii.

Oferta

Pe baza faptelor de piață cunoscute, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică;
- volumul construcțiilor noi (concurrente și complementare), inclusiv proiecte, este foarte redus;

Echilibrul pieței

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este aproximativ egal cu cel al ofertei și avem de-a face cu o piață aflată cel mai probabil într-un punct de inflexiune, moment în care are loc o schimbare dintr-o piață a cumpărătorului într-o piață a vânzătorului, cu prețuri în ușoară creștere; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Analiza celei mai bune utilizări (CMBU)

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piață a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), și o definește ca fiind:

- *cea mai bună utilizare reprezintă utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar*

Din optica participanților de pe piață, este utilizarea posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

CMBU a terenului considerat liber

Așa cum valoarea de piață a terenului se calculează în ipoteza că este liber (chiar dacă există construcții pe el), și această parte a analizei CMBU se face în aceeași ipoteză.

Proprietatea evaluată face parte dintr-un bloc cu locuințe și putem afirma că amplasamentul analizat se află în CMBU a sa, fără a fi nevoie de o altă validare a fezabilității financiare.

CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

De regulă, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; este și cazul de față și astfel utilizările rezonabile, posibile fizic și permise legal ale proprietății evaluate sunt:

- spațiu pentru destinație rezidențială

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

- spațiu comercial sau pentru birouri, pentru apartamentele amplasate la parterul blocului.

Concluziile analizei CMBU

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica proprietățile comparabile cu cele evaluate, ofertele de închiriere pentru astfel de imobile sunt cunoscute, închirierea unor astfel de apartamente este un fapt curent, dar mai rar, având în vedere amplasarea într-o localitate rurală, deci estimarea chiriei de piață s-a putut realiza.
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate, sau se identifică utilizarea care o poate maximiza

Proprietatea evaluată este una rezidențială – apartament în bloc – și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

PARTEA A IV-A – EVALUAREA

Prezentarea abordărilor în evaluare

În conformitate cu Standardele ANEVAR, pentru determinarea valorii de piață, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici și metode specifice, astfel:

Abordarea prin piață – oferă o indicație asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preț este cunoscut - proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de imobile a căror piață, în trecut, a avut o activitate dinamică; în actualele condiții, în piață NU a fost identificat un număr adecvat de oferte precum și elementele necesare ajustării acestora, astfel NU se poate fundamenta o analiză care să conducă la o indicație asupra valorii de piață a respectivei proprietăți; această abordare NU poate fi aplicată;

Abordarea prin venit – oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului - Pe piața specifică, închirierea de astfel de imobile este un fapt curent, sunt cunoscute chirii practice; această abordare poate fi aplicată;

Abordarea prin cost – oferă o indicație asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituției conform căruia, niciun cumpărător rațional și informat nu va plăti pentru bunul achiziționat mai mult decât costul necesar obținerii unui bun cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire - Proprietatea evaluată, fiind o parte dintr-o clădire mai mare, lotul de teren ocupat de bloc fiind partajat între unități multiple, în cotă indiviză, obținerea unei indicații asupra valorii de piață a apartamentului evaluat printr-o metodă bazată pe cost este un demers mai puțin adecvat, precizia rezultatului obținut fiind și ea afectată, dar pentru scopul evaluării a fost estimat un cost de înlocuire pentru întreg blocul și au fost alocate valorile pe cele 3 apartamente; această abordare a putut fi aplicată.

Estimarea costului de înlocuire net al clădirilor și construcțiilor speciale

Costul de înlocuire brut (de nou)

Costul de înlocuire este costul estimat pentru a construi, la prețurile curente de la data evaluării a unei clădiri cu utilitate echivalentă cu cea a clădirii evaluate, folosind materiale moderne, normative, arhitectură și planuri actualizate. Cheltuielile ce sunt aferente direct construirii clădirilor sunt numite costuri directe, iar cele aferente indirect sunt numite costuri indirecte. Diferența între costul de construire și valoarea proprietății imobiliare după terminare, reprezintă profitul promotorului, care trebuie corelat cu informațiile de pe piață.

Se cunosc trei metode tradiționale de estimare a costului: metoda comparațiilor unitare, metoda costurilor segregate și metoda devizelor. În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) pe o metodă segregată a costului, respectiv în baza:

- Costuri de înlocuire clădiri rezidențiale Editura IROVAL București 2009 – Corneliu Schiopu;
- "Costuri de reconstruire – costuri de înlocuire clădiri industriale, comerciale și agricole. Construcții speciale" - Corneliu Schiopu, București IROVAL 2010.
- Costuri de reconstruire – costuri de înlocuire – Clădiri cu structuri pe cadre, anexe gospodărești, structuri mitek și construcții speciale, Corneliu Schiopu, București IROVAL 2014;
- Costuri de reconstruire - costuri de înlocuire, Clădiri insiruite, Clădiri cuplate, apartamente în blocuri turn, clădiri monumentale, spitale, policlinici și camine de bătrâni, Corneliu Schiopu, București IROVAL 2021;
- Indici de actualizare costuri de reconstruire – costuri de înlocuire clădiri rezidențiale, industriale, comerciale și agricole, construcții speciale 2025 –2026.

Pașii aplicării metodei sunt:

- stabilirea principalelor tipuri de suprafețe (suprafața construită la sol, suprafața nivelelor, suprafața desfășurată)
- încadrarea localității în funcție de gradul seismic și stabilirea coeficientului de manoperă, stabilirea distanței medii de transport pentru calculul coeficienților;

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

- Alegerea tipului de infrastructură, suprastructură a clădirii – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Alegerea calității finisajelor, învelitorii și instalațiilor funcționale – raportarea prețurilor unitare la suprafețele aferente rezultând costul global
- Însumarea costurilor totale.

Deprecieri

Deprecierea este o pierdere de valoare față de costul de înlocuire (de nou) a construcțiilor ce poate apare din cauze fizice, funcționale sau externe. Există mai multe metode de estimare a deprecierei cumulate. Metodele de estimare a deprecierei sunt: metoda duratei de viață economică, metoda modificată a duratei de viață economică, metoda segregării, tehnicile de comparare a veniturilor. Ca o metodă suplimentară, metoda duratei de viață fizică poate fi utilizată numai pentru a estima uzura fizică.

În mod practic, în estimarea depreciierilor am aplicat o segregare a depreciierilor. Metoda solicită evaluatorului să analizeze separat fiecare cauză a deprecierei, să o cuantifice și apoi să totalizeze o sumă globală. Dacă evaluatorul utilizează costul de înlocuire, anumite forme ale deprecierei funcționale sunt eliminate automat.

Cele 5 tipuri de depreciere, care pot afecta o clădire, sunt:

- uzura fizică recuperabilă;
- uzura fizică nerecuperabilă;
- neadecvarea funcțională recuperabilă;
- neadecvarea funcțională nerecuperabilă;
- deprecierea externă (ce poate fi și temporară)

În general se cuantifică mai întâi deprecierea recuperabilă și apoi cea nerecuperabilă și externă

Stabilirea uzurii fizice s-a făcut în paralel cu determinarea ponderii valorii elementului din total valoare clădire și aplicarea uzurii diferentiat pe element sau grup de elemente asemănătoare ca structură.

Pentru exprimarea cât mai corectă a coeficientului de uzura fizică real estimat s-a procedat la descompunerea clădirilor în categorii de lucrări unde sunt înglobate materiale cu viața lungă și categorii de lucrări unde sunt materiale cu viața scurtă. Pentru determinarea coeficientului de uzura clădirile au fost descompuse în următoarele categorii de lucrări:

Structura de rezistență – durata de viață lungă

Anvelopa – durata de viață scurtă

Finisaje – durata de viață scurtă

Instalații – durata de viață scurtă

Procentele de depreciere pe categorii de lucrări au fost determinate prin raportul dintre durata de viață trecută și durata de viață totală a elementelor. Pentru elementele cu viață scurtă a fost considerată durata de 35 ani (instalații, finisaje), 50 de ani pentru anvelopa, iar pentru cele cu durata lungă (fundatii, structura, închideri perimetrice) 80 ani.

Se calculează ponderea fiecărui element pentru estimarea gradului total de depreciere fizică.

Neadecvarea funcțională este data de demodarea, neadecvarea sau supradimensionarea clădirii din punct de vedere a dimensiunilor, stilului sau instalațiilor și echipamentelor atasate.

Nu este cazul.

Deprecierea din cauze externe (deprecierea economică) – se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

Costul de înlocuire net

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

CANTITATE DE MATERIE PLUMB		DISTANȚA DE LA SUPORT ȘI ACOPERȘIA		CANTITATE DE MATERIE PLUMB	
Conținutul de cupru pentru acoperșia/membru (10 km de la sursă și sursă de distribuție) pag. 2/3		1,000		1,000	
Conținutul de conținut pentru izolarea termică (10 km de la sursă și sursă de distribuție) pag. 2/4-2/5		1,000		1,000	
Conținutul de conținut pentru izolarea termică (10 km de la sursă și sursă de distribuție) pag. 2/4-2/5		0,297		0,296	

*** Căminul este în stare de utilizare și este în conformitate cu cerințele de proiectare și construcție ale proiectului de construcție.*

Data evaluării: 7 martie 2025
Curs lei / eur: 5,0772

Conținutul de Informații: Eritu de pe actul de vânzare-cumpărare inclus și nota de TVA de: 0,0% / Valoarea raportată este: fără TVA / Profitul de vânzare: 0,00%

Tipul de element / construcție	Ac la sol	Ac deplasat în sus
Blind de învelire F+IE	283,00 mp	91,18 mp

I. Estimarea Costului de Înlocuire Brută (CIB)

Tipul de element / construcție	Cantitate	Unitate	Preț unitar (lei)	Preț total (lei)	Coeficient de corecție	Preț corectat (lei)	Coeficient de corecție	Preț corectat (lei)	Coeficient de corecție	Preț corectat (lei)
Infrastructură	283,00 mp	ISCADREVI	leg. 14	556,30 lei/mp	157,41	0,997	156,63	0,985	154,08	154,08
TOTAL INFRASTRUCTURA și STRUCTURA ACOPERȘIS										
Suprastructură - P+IE	283,00 mp	SCIPERMI	leg. 21	120,00 lei/mp	33,96	0,997	33,78	0,969	32,55	32,55
Suprastructură - IE+I	3,08 mp	SCIPERMI	leg. 22	350,00 lei/mp	1,08	0,997	1,07	0,969	1,03	1,03
Încălzire parter + etaj	591,00 mp	SCAMPORZ	leg. 28	127,00 lei/mp	75,17	0,997	74,67	0,965	72,08	72,08
Acoperșii - SARFANTA LEMN	338,00 mp	INTVIZ	leg. 35	39,50 lei/mp	13,35	0,997	13,26	0,965	12,75	12,75
TOTAL SUPRASTRUCTURA										
Finisaj interior - P+IE	283,00 mp	ROBRSAR	leg. 40	618,10 lei/mp	173,91	0,997	172,78	0,965	166,02	166,02
Finisaj interior - IE+I	3,08 mp	ROBRSAR	leg. 40	618,10 lei/mp	1,90	0,997	1,88	0,965	1,81	1,81
Finisaj exterior - SCARA	1 buc	SCAMPORZ	leg. 35	3.561,50 lei/buc	3.561,50	0,997	3.538,81	0,965	3.408,67	3.408,67
TOTAL FINISAJ INTERIOR										
Instalații electrice	591,00 mp	ELINGRAE	leg. 40	82,40 lei/mp	48,70	0,997	48,30	0,965	46,41	46,41
TOTAL INSTALAȚII ELECTRICE										
Instalații sanitare - P+IE	2 buc	CALAWC	leg. 41	3.642,00 lei/buc	7,28	0,997	7,24	0,965	6,97	6,97
Instalații sanitare - IE+I	1 buc	CALAWC	leg. 41	3.642,00 lei/buc	3,64	0,997	3,62	0,965	3,48	3,48
TOTAL INSTALAȚII SANITARE										
Instalații de încălzire	591,00 mp	INGCONVIVE	leg. 40	113,10 lei/mp	66,70	0,997	66,30	0,965	63,87	63,87
TOTAL INSTALAȚII ÎNCĂLZIRE										

Cost de Înlocuire Brută (CIB): 640.332,96 € (fără TVA)

II. Estimarea Uzurii Fizice

Descrierea elementului construcției	CIB la analiză final (fără TVA)	Uzura Fizică Repetabilă (fără TVA)	CIN reziduă după deducerea Uz. Fiz. Repet. (fără TVA)	An PIF inițial / An utilizare / An reziduă / An restabilire parțială	Pondere reziduă	Valoarea efectivă	DUVT	Uz. Fiz. Neces.	Total Uzura Fizică (fără TVA)	CIN reziduă după deducerea Uz. Fiz. Totale (fără TVA)
Infrastructură	71.009,96 €	0,00 €	71.009,96 €	1976	100,0%	50,0	80	62,5%	44.381,27 €	26.628,69 €
Suprastructură	328.333,46 €	0,00 €	328.333,46 €	1976	100,0%	50,0	80	62,5%	205.158,47 €	123.175,00 €
Acoperșii	31.378,96 €	0,00 €	31.378,96 €	1976	100,0%	50,0	80	62,5%	19.586,86 €	11.792,10 €
Finisaj interior	904.054,67 €	0,00 €	904.054,67 €	1976	75,0%	11,3	35	37,5%	118.104,41 €	785.950,26 €
Instalații electrice	37.826,55 €	0,00 €	37.826,55 €	1976	20,0%	37,8	35	107,0%	46.798,68 €	84.625,23 €
Instalații sanitare	18.381,85 €	0,00 €	18.381,85 €	1976	25,0%	37,8	35	107,0%	12.241,83 €	6.140,02 €
Instalații de încălzire	86.378,41 €	0,00 €	86.378,41 €	1976	25,0%	37,8	35	107,0%	38.454,21 €	47.924,20 €
TOTAL chirie	640.332,96 €	0,00 €	640.332,96 €						378.992,71 €	261.340,25 €

Uzura Fizică Totală: 378.992,71 € (fără TVA)

III. Estimarea Deprecierii Funcționale

Descrierea elementului construcției	CIN reziduă după deducerea Uz. Fiz. Totale (fără TVA)	Depreciere Funcțională Recuperabilă (fără TVA)	Depreciere Funcțională Nerecuperabilă (fără TVA)	Depreciere Totală (fără TVA)	CIN reziduă după deducerea Uz. Fiz. Totale și a Deprecierii Funcționale Totale (fără TVA)
Infrastructură	26.628,69 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	26.628,69 €
Suprastructură	99.375,00 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	99.375,00 €
Acoperșii	3.117,10 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	3.117,10 €
Finisaj interior	188.948,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	188.948,26 €
Instalații electrice	2.972,09 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	2.972,09 €
TOTAL Ajustat	271.331,26 €	0,00 €	0,00 €	0,00 €	271.331,26 €

Depreciere Funcțională Totală: 0,00 € (fără TVA)

IV. Estimarea Deprecierii Externe

Depreciere externă: 30,0%

CIN reziduă de depreciere externă: 271.331,26 €

Depreciere externă (%): 30,0%

Depreciere externă (euro): 81.399,38 €

Depreciere Externă Totală: 81.399,38 € (fără TVA)

V. Estimarea Costului de Înlocuire Net (CIN)

Cost de Înlocuire Brută (CIB): 640.332,96 €

Uzura Fizică Totală: 378.992,71 €

Depreciere Funcțională Totală: 0,00 €

Depreciere Externă Totală: 81.399,38 €

Cost de Înlocuire Net (CIN): 179.940,87 €

VI. Estimarea Abordării prin COST

Cost de Înlocuire Net (CIN) Locuina: 189.931,88 €

Costuri (taxe + CIN etajare): 189.931,89 €

Indicată valoarea de piață: 189.900 € (321 € / mp)

Indicată valoarea de piață: 967.958 lei (1.635 lei / mp)

Alocarea valorii de piață pe apartamente:

Nr. crt.	Carte Funciara	Numar Cadastral	Denumire	An PIF	Arie utila	Acd	Valoare de piață
1	39229-C1-U1	39229-C1-U1	Apartment nr. 1, parter	1976	74,70 m ²	93,90 m ²	30.172 € / 153.792 lei
2	39229-C1-U2	39229-C1-U2	Apartment nr. 2, parter	1976	33,70 m ²	42,00 m ²	13.495 € / 68.789 lei
3	39229-C1-U5	39229-C1-U5	Apartment nr. 5, etaj 1	1976	34,30 m ²	48,30 m ²	15.520 € / 79.107 lei

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

Abordarea prin VENIT

Metodele de randament reprezintă una dintre cele trei categorii mari de abordări ale evaluării proprietăților imobiliare, aplicarea sa presupunând convertirea unui venit în valoare.

Astfel, pentru estimarea chiriei de piață s-a pornit de la valoarea de piață a apartamentelor rezultată din abordarea prin cost și anume:

Nr. crt.	Carte Funciara	Numar Cadastral	Denumire	An PIF	Arie utila	Acd	Valoare de piata	
1	39229-C1-U1	39229-C1-U1	Apartament nr. 1, parter	1976	74,70 m ²	93,90 m ²	30.172 €	153.792 lei
2	39229-C1-U2	39229-C1-U2	Apartament nr. 2, parter	1976	33,70 m ²	42,00 m ²	13.495 €	68.789 lei
3	39229-C1-U5	39229-C1-U5	Apartament nr. 5, etaj 1	1976	34,30 m ²	48,30 m ²	15.520 €	79.107 lei

Evaluatorul a apelat la Metoda Multiplicatorului Venitului Brut Potențial (MVBp), aplicarea acesteia fiind recomandată și de literatura de specialitate.

Procedura are trei etape:

- Estimarea venitului brut potențial pentru proprietatea subiect (VBp);
- Estimarea Multiplicatorului VBp, din datele de piață deținute (MVBp);
- Multiplicarea Venitului Brut Potențial cu MVBp (VBp * MVBp);

Valoarea, ca formulă de calcul :

$$MVBp = VBp * MVBp$$

Venitul brut potențial (lunar) pentru proprietatea în cauză se bazează pe chiria potențială lunară.

Pentru estimarea chiriei de piață s-a procedat invers fata de metoda prezentata mai sus, valoarea de piață estimată prin metoda cost a fost împărțită la multiplicatorul venitului brut potențial, astfel rezultând chiria de piață.

Multiplicatorul venitului brut potențial a fost selectat din intervalul valorilor obținute de pe piață:

Specificatie	Oferta 1	Oferta 2	Oferta 3	Oferta 4	Oferta 5
Pret oferta	18.000 eur	52.000 eur	38.500 eur	44.900 eur	19.000 eur
Pret ajustat cu marja de negociere	16.200 eur	46.800 eur	34.650 eur	40.410 eur	17.100 eur
Aport dotari non-imobiliare	0 eur	0 eur	0 eur	0 eur	0 eur
Aport anexe	0 eur	0 eur	0 eur	0 eur	0 eur
Localitate/zona	com. Ostra, jud. Suceava	oras Frasin, jud. Suceava	loc. Mold, com Vama, jud. Suceava	com Ostra, jud. Suceava	com. Iacoheni, jud. Suceava
Finisaje	inferioare	medii	medii-superioare	superioare	superioare
Valoare de piata proprietate	16.200 eur	46.800 eur	34.650 eur	40.410 eur	17.100 eur
Preț ofertă chirie lunară	50 eur	150 eur	110 eur	120 eur	60 eur
Preț tranzacție chirie lunară	45 eur	135 eur	99 eur	108 eur	54 eur
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	360	347	350	374	317
Analiza multiplicatorilor	minim	maxim	mediu	mediu	mediu
Multiplicator selectat	317	374	350	350	350
	47,00 m ²	95,00 m ²	54,00 m ²	67,00 m ²	33,00 m ²
	383 €/mp	547 €/mp	713 €/mp	670 €/mp	576 €/mp

Intervalul obținut pentru multiplicatorul venitului brut (MVBp) este de 317-374. Pentru scopul evaluării s-a optat pentru un multiplicator de 317.

Specificatie	Oferta 2
Pret oferta	52.000 eur
Pret ajustat cu marja de negociere	46.800 eur
Aport dotari non-imobiliare	0 eur
Aport anexe	0 eur
Localitate/zona	oras Frasin, jud. Suceava (parter)
Finisaje	medii
Valoare de piata proprietate	46.800 eur
Preț ofertă chirie lunară pentru spatiu comercial	300 eur
Preț tranzacție chirie lunară	270 eur
Multiplicatorul venitului brut potențial lunar	173

Pentru apartamentul numarul 1, utilizat ca spatiu comercial a fost utilizat un multiplicator de 173.

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

Prin aplicarea formulei de calcul a MVBp invers se estimează valoarea chiriei de piață a proprietății:

Denumire	Arie utilă mp	Valoarea de piata estimata Euro	Multiplicator	Chirie potentiala estimata Euro / luna
1	2	3	4	5
Apartament nr. 1, parter	74,70 m ²	30.172 eur	173	174 eur
Valoarea chiriei (euro/luna) adecvată pentru valoarea de piata estimata				174 eur
Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare				0 eur
Valoarea chiriei potientiale (euro/luna) în starea de la data evaluării				174 euro / luna

Denumire	Arie utilă mp	Valoarea de piata estimata Euro	Multiplicator	Chirie potentiala estimata Euro / luna
1	2	3	4	5
Apartament nr. 2, parter	33,70 m ²	13.495 eur	317	43 eur
Valoarea chiriei (euro/luna) adecvată pentru valoarea de piata estimata				43 eur
Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare				0 eur
Valoarea chiriei potientiale (euro/luna) în starea de la data evaluării				43 euro / luna

Denumire	Arie utilă mp	Valoarea de piata estimata Euro	Multiplicator	Chirie potentiala estimata Euro / luna
1	2	3	4	5
Apartament nr. 5, etaj 1	34,30 m ²	15.520 eur	317	49 eur
Valoarea chiriei (euro/luna) adecvată pentru valoarea de piata estimata				49 eur
Costuri de conversie / reparații / investiții de adecvare				0 eur
Valoarea chiriei potientiale (euro/luna) în starea de la data evaluării				49 euro / luna

Astfel, aplicând metoda multiplicării veniturilor brute potențiale, indicația chiriei de piață a proprietății, obținută în cadrul abordării, este următorul:

Nr. crt.	Carte Funciara	Numar Cadastral	Denumire	An PIF	Arie utila	Acid	Chirie de piata
1	39229	39229-C1-U1	Apartament nr. 1, parter	1976	74,70 m ²	93,90 m ²	174 euro / luna
2	39229	39229-C1-U2	Apartament nr. 2, parter	1976	33,70 m ²	42,00 m ²	43 euro / luna
3	39229	39229-C1-U5	Apartament nr. 5, etaj 1	1976	34,30 m ²	48,30 m ²	49 euro / luna

PARTEA A V-A – ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Aplicarea metodelor de evaluare prezentate a condus la obținerea următoarelor indicații asupra valorii de piață a proprietății, respectiv a chiriei de piață:

Nr. crt.	Carte Funciara	Numar Cadastral	Denumire	An PIF	Arie utila	Acđ	Valoare de piata		Chirie de piata
1	39229	39229-C1-U1	Apartment nr. 1, parter	1976	74,70 m ²	93,90 m ²	30.172 €	153.792 lei	174 euro / luna
2	39229	39229-C1-U2	Apartment nr. 2, parter	1976	33,70 m ²	42,00 m ²	13.495 €	68.789 lei	43 euro / luna
3	39229	39229-C1-U5	Apartment nr. 5, etaj 1	1976	34,30 m ²	48,30 m ²	15.520 €	79.107 lei	49 euro / luna

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății analizate, la data de 02.03.2026, este cea obținută prin abordarea prin COST, respectiv:

Nr. crt.	Carte Funciara	Numar Cadastral	Denumire	An PIF	Arie utila	Acđ	Valoare de piata	
1	39229	39229-C1-U1	Apartment nr. 1, parter	1976	74,70 m ²	93,90 m ²	30.172 €	153.792 lei
2	39229	39229-C1-U2	Apartment nr. 2, parter	1976	33,70 m ²	42,00 m ²	13.495 €	68.789 lei
3	39229	39229-C1-U5	Apartment nr. 5, etaj 1	1976	34,30 m ²	48,30 m ²	15.520 €	79.107 lei

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării precum și celelalte aspecte menționate în raport referitor la tipul de proprietate și caracteristicile pieței imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicația asupra chiriei de piață a proprietății analizate, la data de 02.03.2026, este:

Nr. crt.	Carte Funciara	Numar Cadastral	Denumire	An PIF	Arie utila	Acđ	Chirie de piata	
1	39229	39229-C1-U1	Apartment nr. 1, parter	1976	74,70 m ²	93,90 m ²	174 euro / luna	
2	39229	39229-C1-U2	Apartment nr. 2, parter	1976	33,70 m ²	42,00 m ²	43 euro / luna	
3	39229	39229-C1-U5	Apartment nr. 5, etaj 1	1976	34,30 m ²	48,30 m ²	49 euro / luna	

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- Valorile opinat e nu includ TVA;
- Cursul de schimb considerat este de **5,0972 RON/EUR**. Valorile exprimate in EUR sunt valabile atăt timp cat condițiile in care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii si ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifica semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evalua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variația lor in raport cu cursul valutar nu este liniara;
- au fost exprimate ținând seama exclusiv de ipotezele semnificative și ipotezele speciale semnificative exprimate în prezentul raport și sunt valabile în condițiile generale și specifice aferente perioadei **martie 2026**;
- nu reprezintă valoare de asigurare;

Evaluator – membru titular ANEVAR:

CĂLINESCU ANDREI MARIUS

Evaluator autorizat – EPI, EBM

PARTEA A VI-A – ANEXE

Fotografii proprietate



Apt. 1



Apt. 5

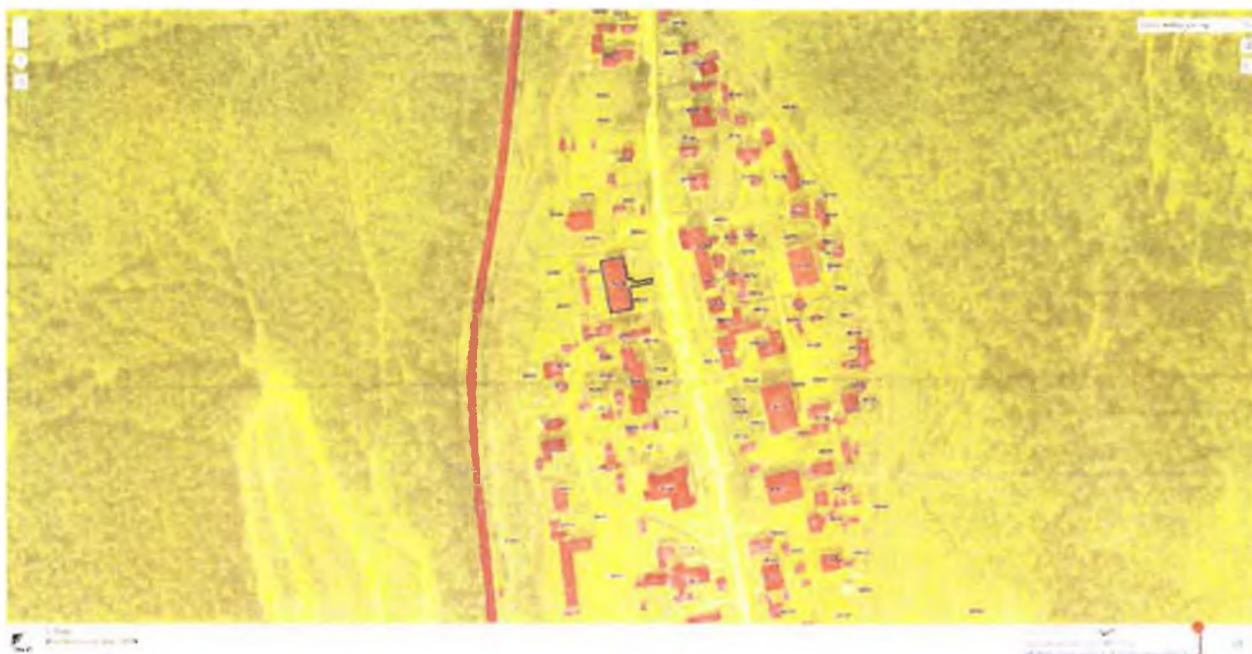


Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

Apt. 2



Localizare proprietate



Oferte și informații de piață utilizate

<https://www.romimo.ro/anunturi/immobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-3-camere/anunt/cladire-apartamente/8h49hi2489e77g9d1h3i06604614014h.html>

Clădire apartamente

325 000 EUR

negociabil 295 EUR/m²

Valoarea din: 17-2026 1 26 35 192

Sărărești, Iași
9 3000000000



Imagini valabile

alina peterfi
Vezi toate anunțurile

0747578060

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mă este valabilă?

Caractere rămase: 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila 1100 m²

Descriere

Vând clădire 8 apartamente în centrul Iași în la o distanță de aproximativ 10km de Vatra Dornei cu utilități.

ID anunț: 1605599740

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

<https://www.facebook.com/groups/1339634202774404/posts/33202786622699081/>



Anunțuri diverse Suceava

Mirela Giosan · 4 Ianuarie

Garsoniere tip apartament cu metri utili 72. Centrala pe lemne. Bloc reabilitat in centru Iacobeni la et 4. Tel 0755273916 Preț în euro negociabil

Vând 2 garsoniere tip apartament

30.000 RON · 727315

Garsoniere tip apartament cu metri utili 72. Centrala pe lemne. Bloc reabilitat in centru Iacobeni la et 4. Tel 0755273916 Preț în euro negociabil



Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

<https://www.romimo.ro/anunturi/ imobiliare/de-vanzare/apartamente/apartamente-1-camera/anunt/apartament-de-vanzare-1-cam/3667g37597h6708223hg611gf4d240gg.html>

Apartment de vanzare 1 cam

19 000 EUR

negociabil 576 EUR/m²

Validat din 03/22/2025 11:15:24.233

Suceava, Bucuresti 9 3000000000



Telefonat verificat



Mihaela Mocanelu

Vezi toate anunțurile

0703787845

Contactează vânzătorul

Bună, mă interesează oferta dumneavoastră. Mai este valabilă?

Caractere rămase 2939

Adaugă fișier ?

Mesaj

Distribuie anunțul pe



Specificații

Suprafata utila	33 m ²
Numar camere	1 camera
Etaj	etaj 4
Compartimentare	decomandat
Anul constructiei	1985

Descriere

Se vinde ap 1 camera - 33m

compus din :

baie

bucatarie

hol

camera

et 4 4

se afla la 9 km de statiunea Vatra Dornei in com. Iacobeni jud Suceava

Incalzirea se face cu AC , inverter , apa calda cu boiler.

Pentru info sunati la nr din anunt.

Blocul a fost anvelopat exterior anul trecut cu vata bazaltica de 15 cm.

Acoperis nou facut anul trecut .

Negociabil !

Accept si schimb

-auto + diferenta !

-teren in apropiere de Galati

<https://homezz.ro/apartament-3-camere-suceava-molid-de-4115018.html>

WAZZAH! Apartamente 3 camere, Central, complet mobilat

Apartament 3 camere Suceava Molid De !

38.500 EUR

4115018



Office
CONSULTANȚĂ IMOBILIARĂ

0727817187

TRIMITE MESAJ

ADAGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Zona	Central	Număr camere	3	Suprafața utilă	54 m ²
Compartimentare	Semidecomandat	Confort	1	Etaj	2
An finalizare construcție	1985	Tip imobil	Bloc de apartamente	Stare proprietate	Bună
Număr camere imobil	4	Număr Băi	1	Mobilat/Utilat	Parțial
Comision cumpărător	0%	Clasa energetică	B		

Apartament 3 camere - Suceava - Molid! De Vanzare! 0727817187\

in zona de munte!
Etaj intermediar!

Usa metalica - la intrare!
Geamuri termopan!
Balcon inchis - termopan!

Baie moderna cada si boiler electric! Geam de aerisire!

Gresie, faianta, parchet!
Centrala termica de apartament - pe lemn!
Instalatie termica - teava de cupru!

Pret fix: 38500 euro; Comision #39:0quot; pentru cumparator!

?? Daca trebuie si un credit bancar, va punem in legatura cu cel mai bun broker de credite!

bull; Va acorda consultanta GRATUITA!
bull; Finantare sigura si personalizata

Detalii: 0727817187;
www.imobiliarsuceavapremium.ro

Vezi anunțul pe

https://www.olx.ro/d/oferta/apartament-slatina-IDkipyN.html?search_reason=search%7Corganic



Claudiu
Pe OLX din aprilie 2017
Activ pe 05 martie 2026

Trimite mesaj

☎ 074 750 9685

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Slatina
Suceava



[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de lege în privința drepturilor consumatorilor.

Postat 28 februarie 2026



Apartment slatina

38 000 €

📄 PROMOVEAZĂ 🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Compartimentare: Decomandat Suprafata utila: 50 m² An constructie: 1977 - 1990
Etaj: 1

DESCRIERE

Apartment: slatina baie bucatarie hol camera 2 balcoane inchise. Toate utilitățile noi instalații electronica noua sanitare noi.

ID: 30151204

Valoarea: 80

🚩 Raportează

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

<https://homezz.ro/de-vanzare-2-apartamente-i-frasin-suceava-i-52000-i-3944324.html>



Zona	Vest	Număr camere	3	Suprafața utilă	95 m ²
Corp/Sistemare	Decomandat	Confort	1	Etaj	parter
An finalizare construcție	1997	Tip Imobil	Bloc de apartamente	Stare proprietate	Bună
Număr niveluri imobil	mai mult de 12	Număr Băi	2	Mobilat/Utilat	Nemobilat
Possibilitate parcare	Nu				

Vând 2 apartamente superbe în Frasin, Suceava la prețul de 52.000 euro fiecare! 🏡👉 Aceste apartamente impresionante au o suprafață generoasă de 95mp și sunt ideale pentru tine și familia ta! 🏡👉

🏡👉 Ce îți oferim?

- Incalzire pe centrală proprie cu calorifere pentru un confort maxim in sezonul rece 🏡👉🏡👉
- 2 băi mari și spațioase 🏡👉🏡👉 – perfect pentru a te răsfăța și a îți organiza confortul!
- Bucătărie închisă 🏡👉🏡👉 – locul ideal pentru a-ți prepara cele mai delicioase mese!
- 2 dormitoare luminoase 🏡👉🏡👉 – unde te vei odihni și relaxa după o zi plină de activități!
- Living spațios 🏡👉🏡👉 – locul perfect pentru a petrece momente plăcute alături de cei dragi!
- Spațiu de depozitare 🏡👉🏡👉 – pentru a organiza tot ce ai nevoie fără griji!

🏡👉 Caracteristici cheie:

- Apartamentele sunt luminoase și încăpătoare, oferind o atmosferă caldă și primitoare 🏡👉
- Situate într-o zonă în plină dezvoltare, perfect conectată la toate utilitățile: gaz, apă, canalizare 🏡👉🏡👉
- Apartamentele vor fi vândute la gata, tot ce trebuie să faci este să îți aduci mobila! 🏡👉🏡👉

🏡👉 Locație ideală – Frasin este o localitate frumoasă din județul Suceava, cu un peisaj superb și un aer curat, perfect pentru o viață liniștită dar totuși aproape de toate facilitățile necesare! 🏡👉🏡👉

🏡👉 Nu rata această oportunitate deosebită! Contactează-mă acum pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare! 🏡👉🏡👉

🏡👉 Apartamentele tale ideale te așteaptă! 🏡👉

Informațiile din acest anunț au fost furnizate de către proprietar. Agenția noastră nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele modificări ale prețului sau ale informațiilor prezentate.

Se poate oferi și la inchiriere, cca. 300 euro pentru utilizare ca spațiu comercial/birouri.

Descriere

Blitz te invita să explorezi acest apartament deosebit, situat în pitoreasca localitate Ostra, județul Suceava, un loc unde confortul modern se îmbină armonios cu liniștea naturii. Cu o suprafață generoasă de 67 mp, acest apartament cu 3 camere este perfect pentru familii sau pentru cei care apreciază spațiile bine organizate.

Caracteristici deosebite:

- Bucătărie închisă: bucură-te de momente culinare pline de inspirație în bucătăria ta, bine echipată și separată, perfectă pentru a găti mese delicioase pentru cei dragi.
- Spațiu dedicat pentru centrala pe lemn: experimentează confortul termic al unei centrale pe lemn foarte eficientă, ideală pentru iernile reci, și bucură-te de o atmosferă caldă și primitoare.
- Mobilat modern: apartamentul se vinde complet mobilat, cu un mobilier elegant și electrocasnice de ultima generație, astfel încât să te poți muta imediat fără griji.
- Îngrijire și curățenie: spațiul este curat și bine întreținut, gata să te primească și să te facă să te simți acasă din prima clipă.

Imaginează-ți cum te relaxezi în livingul tău luminos, cum savurezi o cafea, privind pe geam peisaje naturale de vis.

Localitatea Ostra oferă acces la toate facilitățile necesare, dar păstrează și acea atmosferă de liniște și intimitate, departe de agitația urbană.

Nu rata ocazia de a transforma acest apartament în căminul tău! Contactează-ne pentru mai multe detalii și pentru a programa o vizionare. Aceasta este șansa ta de a experimenta confortul și stilul de viață pe care le meriți!

Cod ofertă / ID BLITZ: P137925

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

https://www.olx.ro/d/oferta/de-vanzare-apartament-in-casa-73-mp-in-cartierul-eroilor-miristei-IDkj7xH.html?isPreviewActive=0&search_reason=search%7Corganic&sliderIndex=6



DE VANZARE Apartament in casa 73 mp, in cartierul Eroilor/ Miristei

19 000 €

PROMO IEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Compartimentare: Semidicondanda Siguranța utilitatii: 73 m²
An constructie înainte de 1977 Etaj: Parter

DESCRIERE

- DE VANZARE Apartament in casa 73 mp, in cartierul Eroilor/ Miristei
- Situat la parter intr-o casa edificata in 1965.
 - Compartimentare : hol spatios cu debara. 2 camere, o bucatarie, o baie.
 - Incalzirea prin sobe.
 - Apartamentul necesita renovări.
 - Acces la curte comuna.

Pret de listare 19000 euro negociabil
Id 166 A
Suna/ Whatsapp: 07*****70

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

<https://www.facebook.com/groups/2120482331636220/posts/2794191470931966/>



Anunțuri Suceava · Inscribe-te

Corina Margineanu · ieri la 19:09

Vând apartament cu 2 camere în comuna Ostra. Etajul 1, suprafață 47m2.
Se ofera si o boxa pentru depozitarea lemnului.
Pret 18000 euro.

Vând apartament în Ostra, etajul 1, cu 2 camere, 47m2. Pret 18.000 euro
18.000 RON · 📍 720214

Vând apartament cu 2 camere în comuna Ostra. Etajul 1, suprafață 47m2.
Se ofera si o boxa pentru depozitarea lemnului.
Pret 18000 euro.



👍 14

👍 Îmi place

💬 Comentează

3 comentarii 2 distribuiri

🔗 Distribuie

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

<https://www.facebook.com/marketplace/item/947275480444562/>

Anca Mihaela a listat acest articol în IMOBILIARE ARAD

Vand apartament in localitatea Ostra-Suceava
16 000 RON · În stoc
Ești în zona Suceava

Menaj

Detalii

Stare: Fărăud - stare bună

Vand apartament cu doua camere, centralizat, balcon, baie la parter, magazi in localitate Chitza, jud Suceava. Pret: 16000 euro. Se foloseste Agentia Real Estate Anca Mihaela, str. 104, 1, etaj 67205, IARNEI. Vezi mai multe

Vama, Suceava
Ești aproape de apartament

Informații despre vânzător

Anca Mihaela
IMOBILIARE ARAD

Trimite un mesaj vânzătorului

Affinează rezultatele din această secțiune de rezultate, schimbă preferințele tale pentru afișarea și sortarea rezultatelor și făcându-ți

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-garsoniera-jud-suceava-IDkoz3h.html?search_reason=search%7Corganic



Eduard
Pe OLX din anul 2016
Articul pe 18 martie 2016

Trimite mesaj

☎ 075 778 6404

Ma intereseaza acest articol de vanzare

LOCALITATE

Galacesti
Suceava

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Aflați mai multe despre condițiile de vânzare și cum să vă protejați drepturile ca consumator

Inchiriez garsoniera ,jud suceava

600 lei Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila 20 ms Etaj 1

DESCRIERE

Inchiriez garsoniera in centrul comunei Galacesti, Jud Suceava
Prețul este negociabil, detalii la telefon
0 ***** 4

https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-apartament-in-iacobeni-IDklvEJ.html?search_reason=search%7Corganic



PRIVAT ⓘ

minaiqanea77

Membru din iunie 2012

Activ din aprilie 2012

Trimite mesaj

☎ 074 594 8046

Marți multe animații ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Iacobeni
Suceava



[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Informații și drepturi ale consumatorilor în cazul în care este prezentat un produs sau serviciu

Publicat în 14.05.2019

Închiriez apartament în Iacobeni

250 €

📄 PROMOVEAZĂ ⌚ REACTUALIZEAZĂ

Parcursul firmei ⚖️ Calitatea serviciilor Decalorandit Etaj Parter

DESCRIERE

Închiriez apartament în Iacobeni

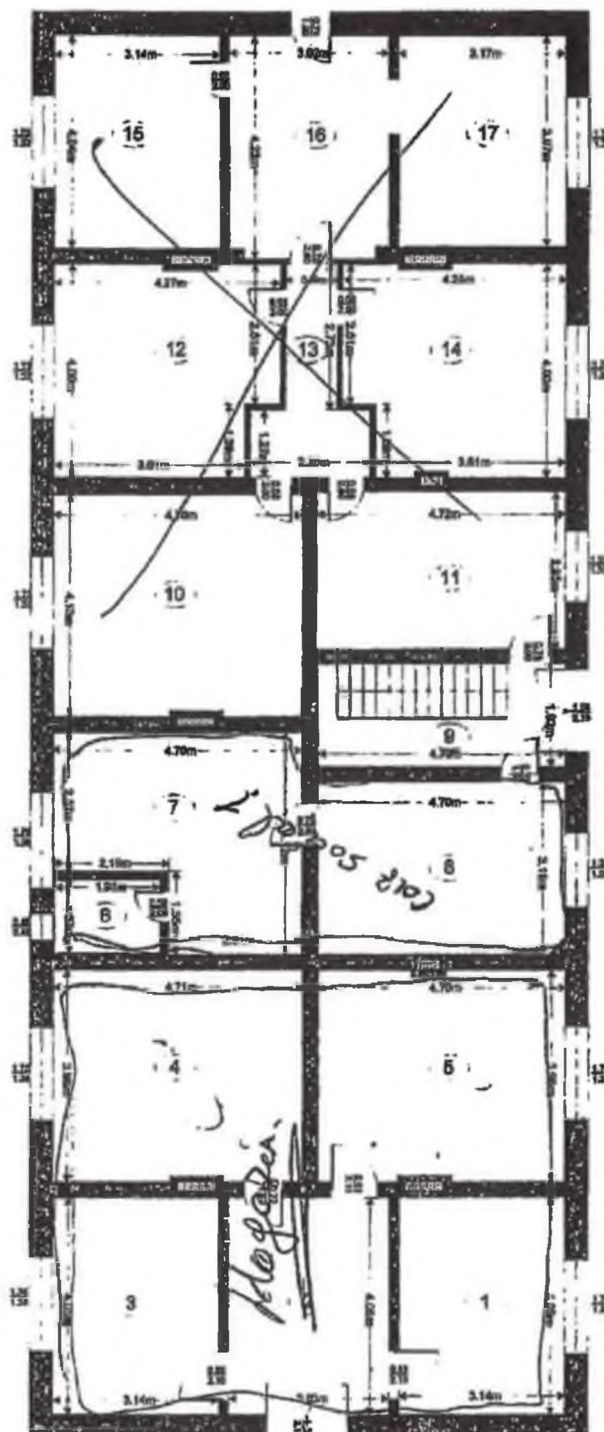
Pentru mai multe detalii ne auzim la telefon 07****46



Documente ale proprietății

RELEVU PARTER

parter



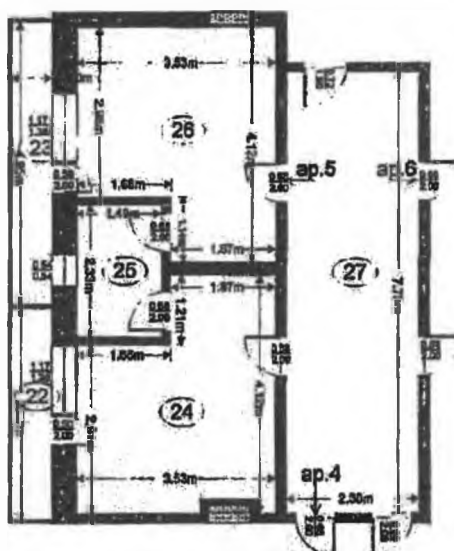
Semnat digital de
BORGovan EUGENIA
Data: 2024.07.07
19:31:05 +03'00'




RELEVU APARTAMENT

Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Surafața	Adresa imobilului	
30243	1409 mp.	Comuna Poiana Stămpel, sat Dornişoara, et.1, ap.5, Jud. Suceava	
Cartea funciară colectivă nr. 30243-CI		UAT	Poiana Stămpel
Cod unitate individuală (UI):	U5	CF individuală	

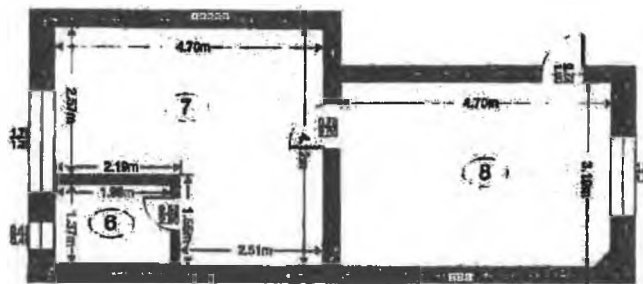



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)	
24	Cameră		12,3
25	Baie		3,5
26	Cameră		12,6
27	Hol(1/3)	1/3 din 17,7=	5,9
Suprafața utilă = 34,3 mp.			
22	Balcon		2,6
23	Balcon		3,5
Suprafața totală = 40,4 mp.			
Suprafața construită = 48,3 mp.			
Executant.		Data	
ing. Borgovan Eugenia		03.07.2024	
 Semnat digital de BORGOVAN EUGENIA Data: 2024.07.05 22:58:16 +03'00'			
Receptionat.		Data	
Rgi 12050/2024			
Danut-Arminiu Tiron		Semnat digital de Danut-Arminiu Tiron Data: 2024.07.25 10:52:12 +03'00'	

partor.

RELEVEU APARTAMENT
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului	
30243	1409 mp.	Comuna Poiana Stampei, sat Dorușoara, parter, ap.2, lud. Suceava	
Cartea funciară colectivă nr. 30243-C1		UAT	Poiana Stampei
Cod unitate individuală (UI):	U2	CF individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
6	Baie	2,7
7	Cameră	16,0
8	Cameră	15,0
Suprafața utilă = 33,7 mp.		
Suprafața totală = 33,7 mp.		
Suprafața construită = 42 mp.		
Executant, ing. Borgovan Eugenia		Data
 Semnat digital de BORGovan EUGENIA Data: 2024.07.05 22:51:24 +03'00'		03.07.2024
Recepționat, Rgi 12050/2024		Data
Danuț- Arminiu Tiron Semnat digital de Danuț-Arminiu Tiron Data: 2024.07.25 10:54:00 +03'00'		

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vatra Dornei

CARTE FUNCIARĂ NR. 39229-C1-U1
COPIE
Carte Funciară Nr. 39229-C1-U1 Poiana Stampei

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Suceava, UAT Poiana Stampei, Loc. Dornisoara, Nr. 50A-B, Et. parter, Ap. 1

Părți comune: ACOPERIS, ALTE SPATII

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	39229-C1-U1	93,9	74,7	17/100	17/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr.1-5, cu suprafața utilă de 74,7 mp, suprafața totală de 74,7 mp și suprafața construită de 93,9 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7152 / 19/02/2025 Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Poiana Stampei); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se înființează cartea funciara a imobilului 39229-C1-U1 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1.	A1
Act Notarial nr. 2178, din 30/08/2024 emis de Vasilit Niculina (act notarial nr 2953 din 15.11.2024, emis de Vasilit Niculina);	
B2 Se înființează cartea funciara nr. 34782-C1-U1 / UAT Poiana Stampei a unitatii individuale cu numărul cadastral 34782-C1-U1 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.30243-C1-U1 / UAT Poiana Stampei. În urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 34782 / UAT Poiana Stampei, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Act Notarial nr. 2254, din 15/09/2009 emis de BNP NICULINA VASILUT;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) MALIU MARIANA-MIRABELA	A1
Act Notarial nr. 2477, din 09/10/2009 emis de BNP NICULINA VASILUT;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) SC GHINDA PROD SRL	A1
9992 / 24/02/2025 Act Notarial nr. 427, din 26/02/2025 emis de Vasilit Niculina;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) GHINDA PROD SRL	A1 / 0.6
29332 / 24/11/2025 Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 3104, din 21/11/2025 emis de N.P. Vasilit Niculina;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA POIANA STAMPEI, domeniul privat	A1

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

Carte Funciară Nr. 39229-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Poiana Stampei

C. Partea III. SARCINI .

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

Neutilizabil în circuitul
civil

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

Carte Funciară Nr. 39229-C1-U1 Comuna/Oraș/Municipiu: Poiana Stampei

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Suceava, UAT Poiana Stampei, Loc. Dornisoara, Nr. 50A-B, Et. parter.

Ap. 1

Părți comune: ACOPERIS, ALTE SPATII

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	39229-C1-U1	93,9	74,7	17/100	17/100	apartament compus din încăperi notate în plan cu nr.1-5, cu suprafața utilă de 74,7 mp, suprafața totală de 74,7 mp și suprafața construită de 93,9 mp

Neutilizabil în circuitul
civil

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vatra Dornei

CARTE FUNCİARĂ NR. 39229-C1-U2
COPIE

Carte Funciară Nr. 39229-C1-U2 Poiana Stampei

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Suceava, UAT Poiana Stampei, Loc. Dornisoara, Nr. 50A-B, Et. parter, Ap. 2

Părți comune: ACOPERIS, ALTE SPATII

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cota teren	Observații / Referințe
A1	39229-C1-U2	42	33,7	8/100	8/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr.6-8, cu suprafața utilă de 33,7 mp, suprafața totală de 33,7 mp și suprafața construită de 42 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscriri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7152 / 19/02/2025 Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Poiana Stampei); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1 Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 39229-C1-U2 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 2.	A1
Act Notarial nr. 2178, din 30/08/2024 emis de Vasilit Niculina (act notarial nr 2953 din 15.11.2024, emis de Vasilit Niculina);	
B2 Se infiinteaza cartea funciara nr. 34782-C1-U2 / UAT Poiana Stampei a unitatii individuale cu numarul cadastral 34782-C1-U2 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciara nr.30243-C1-U2 / UAT Poiana Stampei in urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuala si deschiderii cartii funciare 34782 / UAT Poiana Stampei, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Act Notarial nr. 2254, din 16/09/2009 emis de BNP NICULINA VASILUT;	
B3 Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) HALIUC MARIA MIRABELA OBSERVATII: copie transmise din CF 30243-C1-U2, Poiana Stampei, inscrise prin incheierea nr. 14312 din 20/08/2024.	A1 / B-5
Act Notarial nr. 2477, din 09/10/2009 emis de BNP NICULINA VASILUT;	
B4 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) SC GHINDA PROD SRL OBSERVATII: copie transmise din CF 30243-C1-U2, Poiana Stampei, inscrise prin incheierea nr. 14312 din 20/08/2024.	A1 / B-5, B-6
9994 / 28/02/2025 Act Notarial nr. 427, din 26/02/2025 emis de Vasilit Niculina;	
B5 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) SC GHINDA PROD SRL	A1 / B-6
29333 / 24/11/2025 Act Notarial nr. contract de vânzare aut. nr. 3104, din 21/11/2025 emis de N.P. Vasilit Niculina;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA POIANA STAMPEI, domeniul privat	A1

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

Carte Funciară Nr. 39229-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Poiana Stampei

C. Partea III. SARCINI .

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

Neutilizabil în circuitul
Civil

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

Carte Funciară Nr. 39229-C1-U2 Comuna/Oraș/Municipiu: Poiana Stampei

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Suceava, UAT Poiana Stampei, Loc. Dornisoara, Nr. 50A-B, Et. parter,

Ap. 2

Părți comune: ACOPERIS, ALTE SPATII

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	39229-C1-U2	42	33,7	8/100	8/100	apartament compus din încăperi notate în plan cu nr.6-B, cu suprafața utilă de 33,7 mp, suprafața totală de 33,7 mp și suprafața construită de 42 mp

Neutilizabil în circuitul civil

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vatra Dornei

CARTE FUNCİARĂ NR. 39229-C1-U5
COPIE
Carte Funciară Nr. 39229-C1-U5 Poiana Stampeii

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Suceava, UAT Poiana Stampeii, Loc. Dornisoara, Nr. 50A-B, Et. 1, Ap. 5
Părți comune: ACOPERIS, ALTE SPATII

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	39229-C1-U5	48,3	34,3	8/100	8/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr. 22-26 și 1/3 din încăperea 27, cu suprafața utilă de 34,3 mp, suprafața totală de 40,4 mp și suprafața construită de 48,3 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
7152 / 19/02/2025		
Registru Cadastral al Imobilelor (UAT Poiana Stampeii); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 39229-C1-U5 ca urmare a finalizării înregistrării sistemice. Imobilul se găsește în registru cadastral al imobilelor sub numărul 5.	A1
Act Notarial nr. 2178, din 30/08/2024 emis de Vasiliu Nicolina (act notarial nr 2953 din 15.11.2024, emis de Vasiliu Nicolina);		
B2	Se înființează cartea funciară nr. 34782-C1-U5 / UAT Poiana Stampeii a unitatii individuale cu numărul cadastral 34782-C1-U5 prin transcrierea unitatii individuale din cartea funciară nr.30243-C1-U5 / UAT Poiana Stampeii, în urma dezlipirii terenului pe care este edificat condominiul din care face parte unitatea individuală și deschiderii cartii funciare nr. 34782 / UAT Poiana Stampeii, pentru terenul parte de uz comun.	A1
Act Notarial nr. 2234, din 15/09/2009 emis de BNP NICULINA VASILUT;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) HALIUS MARIA-MIRABELA	A1 / B-5
Act Notarial nr. 2417, din 09/10/2009 emis de BNP NICULINA VASILUT;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/2, cota inițială 1/2 1) SC GHINDA PROD SRL	A1 / B-5
9996 / 28/02/2025		
Act Notarial nr. 427, din 26/02/2025 emis de Vasiliu Nicolina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PARTAJ, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) SC GHINDA PROD SRL	A1 / B-6
29337 / 24/11/2025		
Act Notarial nr. contract de vânzare aut. nr. 3104, din 21/11/2025 emis de N.P. Vasiliu Nicolina;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) COMUNA POIANA STAMPEII, domeniul privat	A1

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

Carte Funciară Nr. 39229-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Poiana Stampei

C. Partea III. SARCINI .

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

Neutilizabil în circuitul
civil

Carte Funciară Nr. 39229-C1-U5 Comuna/Oraș/Municipiu: Poiana Stampei
Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Suceava, UAT Poiana Stampei, Loc. Dornisoara, Nr. 50A-B, Et. 1, Ap. 5
Părți comune: ACOPERIS , ALTE SPATII

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	39229-C1-U5	48,3	34,3	8/100	8/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr. 22-26 și 1/3 din încăperea 27, cu suprafața utilă de 34,3 mp, suprafața totală de 40,4 mp și suprafața construită de 48,3 mp

Neutilizabil în Circulația Civilă

Etaj	Nivel	Nr. încăperi	Destinire încăperea	Superafața utilă (mp)
ap.1	P	1	Camera	12,7
		2	Hol	11,3
		3	Camera	12,7
		4	Camera	12,7
		5	Camera	12,7
		6	Balcă	3,7
		7	Camera	16,0
		8	Camera	13,0
		9	Balcon	2,7
		10	Balcon	2,7
Suprafața utilă = 35,3 mp. Suprafața construită = 33,7 mp. Suprafața construită = 42 mp.				
ap.2	P	1	Camera	12,7
		2	Hol	11,3
		3	Camera	12,7
		4	Camera	12,7
		5	Camera	12,7
		6	Balcă	3,7
		7	Camera	16,0
		8	Camera	13,0
		9	Balcon	2,7
		10	Balcon	2,7
Suprafața utilă = 35,3 mp. Suprafața construită = 33,7 mp. Suprafața construită = 42 mp.				
ap.3	P	1	Camera	12,7
		2	Hol	11,3
		3	Camera	12,7
		4	Camera	12,7
		5	Camera	12,7
		6	Balcă	3,7
		7	Camera	16,0
		8	Camera	13,0
		9	Balcon	2,7
		10	Balcon	2,7
Suprafața utilă = 35,3 mp. Suprafața construită = 33,7 mp. Suprafața construită = 42 mp.				
ap.4	TE	1	Camera	12,7
		2	Balcă	3,7
		3	Balcă	3,0
		4	Camera	15,7
		5	Hol (1/2)	5,9
		6	Balcon	2,5
		7	Balcon	3,5
		8	Hol (1/2)	5,9
		9	Camera	12,4
		10	Camera	2,8
Suprafața utilă = 31,7 mp.				
ap.5	TE	1	Camera	12,3
		2	Balcă	3,3
		3	Balcon	14,6
		4	Hol (1/2)	5,9
		5	Balcon	2,5
		6	Balcon	3,5
		7	Hol (1/2)	5,9
		8	Camera	12,4
		9	Camera	2,8
		10	Balcon	0,6
Suprafața utilă = 31,7 mp.				

RELEVU CLĂDIRI CU PROPUNERE DE APARTAMENTARE
Scara 1:100

Nr. cad. nr. terenului	Suprafața	Adresa imobilului
30243	1409 mp.	Comuna Poiana Stampei, sat Dorobanți, P+1E, lot. Secoara
Careea funciara colectivă nr. 30243-C1	UAT	Vatra Dornel

1006082937

Carte Funciară Nr. 39229-C1 Comuna/Oras/Municipiu: Poiana Stampei

CARTE FUNCIARĂ COLECTIVĂ NR. 39229-C1
COPIE

ANCPI
AGENCIILE NAȚIONALE DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vatra Dornei

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Jud. Suceava, UAT Poiana Stampei, Loc. Dornisoara, Nr. 50A-B
Electronic: 39229-C1; **Nr. Topo:** -; **Suprafata:** 283
Părți comune: ACOPERIS , ALTE SPATII
Observații: Construcție Industrial Edilitara, din caramida, sistem P+15, sup.constr.desfășurată=591 mp, an 1976.

Tronson	Scara	Nivel	Nr. Ap.	Cod U.I.	Nr. Cf individ	Supraf. utila	Cota parti	Cota teren	Observatii
		parter	1	1	39229-C1-U1	74.7	17/100	17/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr.1-5, cu suprafața utilă de 74,7 mp, suprafața totală de 74,7 mp și suprafața construită de 93,9 mp
		parter	2	2	39229-C1-U2	33.7	8/100	8/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr.6-8, cu suprafața utilă de 33,7 mp, suprafața totală de 33,7 mp și suprafața construită de 42 mp
		parter	3	3	39229-C1-U3	108.5	25/100	25/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr.10-17, cu suprafața utilă de 108,5 mp, suprafața totală de 108,5 mp și suprafața construită de 135,3 mp
		1	4	4	39229-C1-U4	55.2	10/100	10/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr.18-23 și 1/3 din încăperea 27, cu suprafața utilă de 55,2 mp, suprafața totală de 43,2 mp și suprafața construită de 55,2 mp
		1	5	5	39229-C1-U5	40,4	8/100	8/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr.22-26 și 1/3 din încăperea 27, cu suprafața utilă de 34,3 mp, suprafața totală de 40,4 mp și suprafața construită de 48,3 mp
		1	6	6	39229-C1-U6	30,7	7/100	7/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr.28-32 și 1/3 din încăperea 27, cu suprafața utilă de 30,7 mp, suprafața totală de 36,2 mp și suprafața construită de 44 mp
		1	7	7	39229-C1-U7	108.5	25/100	25/100	apartament compus din încăperile notate în plan cu nr.34-44, cu suprafața utilă de 108,5 mp, suprafața totală de 119,8 mp și suprafața construită de 146,2 mp

B. Partea II. Proprietar si acte

CONSTRUCȚIE		Inscrieri care conferă dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
		7152 / 19/02/2025 Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Poiana Stampei); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;	
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 39229-C1 ca urmare a finalizarii înregistrării sistemului. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 1.		A1
Act Notarial nr. 2178, din 30/08/2024 emis de Vasiliu Niculina (act notarial nr 2953 din 15.11.2024, emis de Vasiliu Niculina);			
B2	Se înființează cartea funciara 34782-C1 a construcției cu identificatorul 34782-C1/Poiana Stampei, ca urmare a dezmembrării imobilului cu numărul cadastral 30243-C1 înscris în cartea funciara 30243-C1;		A1
Act Notarial nr. 2023, din 19/08/2024 emis de Vasiliu Niculina;			
B3	Se notează apartamentarea construcției cu identificatorul 30243-C1/Poiana Stampei, înscrisă în CF 30243-C1, și se deschid următoarele 7 cărți funciare: --- CF30243-C1-U5/30243-C1-U5 , cota parti uz comun 8/100 , cota teren 8/100; --- CF30243-C1-U1/30243-C1-U1 , cota parti uz comun 17/100 , cota teren 17/100; --- CF30243-C1-U2/30243-C1-U2 , cota parti uz comun 8/100 , cota teren 8/100; --- CF30243-C1-U3/30243-C1-U3 , cota parti uz comun 25/100 , cota teren 25/100; --- CF30243-C1-U4/30243-C1-U4 , cota parti uz comun 10/100 , cota teren 10/100; --- CF30243-C1-U6/30243-C1-U6 , cota parti uz comun 7/100 , cota teren 7/100; --- CF30243-C1-U7/30243-C1-U7 , cota parti uz comun 25/100 , cota teren 25/100; Observații: poziție transcrisă din CF 30243-C1/Poiana Stampei, înscrisă prin încheierea nr. 14312 din 20/08/2024;		A1

Raport de evaluare pentru stabilirea valorii de piață și a chiriei de piață

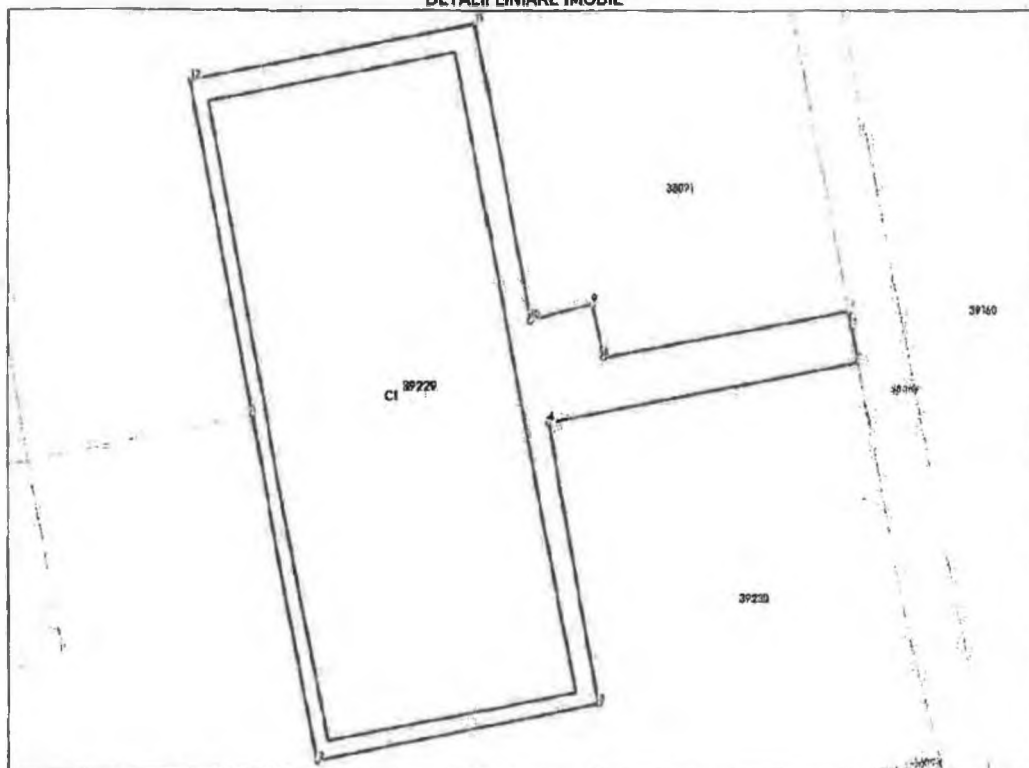
Carte Funciară Nr. 39229 Comuna/Oraș/Municipiu: Poiana Stampei
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39229	379	Imobil înscris în CF sporadic 34782;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra viță	Suprafață (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	D	-	-	-	-	Împrejmuire cu gard din lemn pe laturile din exterior.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	39229-C1	construcții industriale și edilitare	283	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri: 2; S. construită la sok: 283 mp; S. construită desfasurată: 591 mp; Construcție Industrial Edilitară, din caramida, sistem P+1E. Sup.constr.desfasurată=591 mp, an 1976.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	506.395,066 635.615,754	2	506.397,794 635.601,567	14,447



ANCP

CARTE FUNCİARĂ NR. 39229
COPIE

Carte Funciară Nr. 39229 Poiana Stampei

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Poiana Stampei, Loc. Dornisoara, Nr. 50A-B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39229	379	Teren neimpregmuit; Construcția C1 înscrisă în CF 39229-C1; imobil înscris în CF sporadic 34782;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
7152 / 19/02/2025		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Poiana Stampei); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul României;		
B1	Se înființează cartea funciară a imobilului 39229 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4382.	A1
Act Notarial nr. 2178, din 30/08/2024 emis de Vasiliu Niculina (act notarial nr 2953 din 15.11.2024, emis de Vasiliu Niculina);		
B2	Se înființează cartea funciară 34782 a imobilului cu numărul cadastral 34782 / UAT Poiana Stampei, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30243 înscris în cartea funciară 30243;	A1
Act Notarial nr. 2254, din 15/09/2009 emis de BNP NICULINA VASILUT;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, dobândit prin Convenție, cota actuală 25/100, cota inițială 1/2 1) HALIUC MARIA-MIRABELA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30243/Poiana Stampei, înscrisă prin încheierea nr 5604 din 17/09/2009;</i>	A1 / B.9
Act Notarial nr. 2427, din 09/10/2009 emis de BNP NICULINA VASILUT;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Convenție, cota actuală 7/100, cota inițială 1/2 1) SC GHINDA PROD SRL <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30243/Poiana Stampei, înscrisă prin încheierea nr 6167 din 12/10/2009;</i>	A1 / B.10, B.14
9994 / 28/02/2025		
Act Notarial nr. 427, din 26/02/2025 emis de Vasiliu Niculina;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei aferente imobilului 39229-C1-U2 Poiana Stampei, dobândit prin PARTAJ, cota actuală 8/100, cota inițială 8/100 1) SC GHINDA PROD SRL	A1 / B.11
9995 / 28/02/2025		
Act Notarial nr. Partaj nr.427, din 26/02/2025 emis de Vasiliu Niculina;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE cota aferentă UI-39229-C1-U4, dobândit prin PARTAJ, cota actuală 10/100, cota inițială 10/100 1) SC GHINDA PROD SRL	A1 / B.12
9996 / 28/02/2025		
Act Notarial nr. 427, din 26/02/2025 emis de Vasiliu Niculina;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE cota aferentă UI-39229-C1-U5, dobândit prin PARTAJ, cota actuală 8/100, cota inițială 8/100 1) SC GHINDA PROD SRL	A1 / B.13
10010 / 28/02/2025		
Act Notarial nr. 427, din 26/02/2025 emis de Vasiliu Niculina;		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B8	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 25/100, cota initiala 25/100 1) HALIUC MARIA-MIRABELA OBSERVATII: cota aferenta UI-39229-C1-U7	A1
10011 / 28/02/2025		
Act Notarial nr. 427-contract de partaj, din 26/02/2025 emis de Vasilut Niculina;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun propriu, asupra cotei părți indivize din teren aferentă UI 39229-C1-U3/Poiana Stampei, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 25/100, cota initiala 25/100 1) HALIUC MARIA-MIRABELA	A1
29332 / 24/11/2025		
Act Notarial nr. contract de vânzare-cumpărare aut. nr. 3104, din 21/11/2025 emis de N.P. Vasilut Niculina;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei din teren aferentă apartamentului nr. 1 înscris în Cfe 39229-C1-U1/Poiana Stampei, dobandit prin Conventie, cota actuala 17/100, cota initiala 17/100 1) COMUNA POIANA STAMPEI , domeniul privat	A1
29333 / 24/11/2025		
Act Notarial nr. contract de vânzare aut. nr. 3104, din 21/11/2025 emis de N.P. Vasilut Niculina;		
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei din teren aferentă apartamentului nr. 2 înscris în Cfe 39229-C1-U2/Poiana Stampei, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/100, cota initiala 8/100 1) COMUNA POIANA STAMPEI , domeniul privat	A1
29334 / 24/11/2025		
Act Notarial nr. contract de vânzare aut. nr. 3104, din 21/11/2025 emis de N.P. Vasilut Niculina;		
B12	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei din teren aferentă apartamentului nr. 4 înscris în Cfe 39229-C1-U4/Poiana Stampei, dobandit prin Conventie, cota actuala 10/100, cota initiala 10/100 1) COMUNA POIANA STAMPEI , domeniul privat	A1
29337 / 24/11/2025		
Act Notarial nr. contract de vânzare aut. nr. 3104, din 21/11/2025 emis de N.P. Vasilut Niculina;		
B13	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei din teren aferentă apartamentului nr. 6 înscris în Cfe 39229-C1-U5/Poiana Stampei,, dobandit prin Conventie, cota actuala 8/100, cota initiala 8/100 1) COMUNA POIANA STAMPEI , domeniul privat	A1
29338 / 24/11/2025		
Act Notarial nr. contract de vânzare aut. nr. 3104, din 21/11/2025 emis de N.P. Vasilut Niculina;		
B14	Intabulare, drept de PROPRIETATE asupra cotei din teren aferentă apartamentului nr. 6 înscris în Cfe 39229-C1-U6/Poiana Stampei, dobandit prin Conventie, cota actuala 7/100, cota initiala 7/100 1) COMUNA POIANA STAMPEI	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

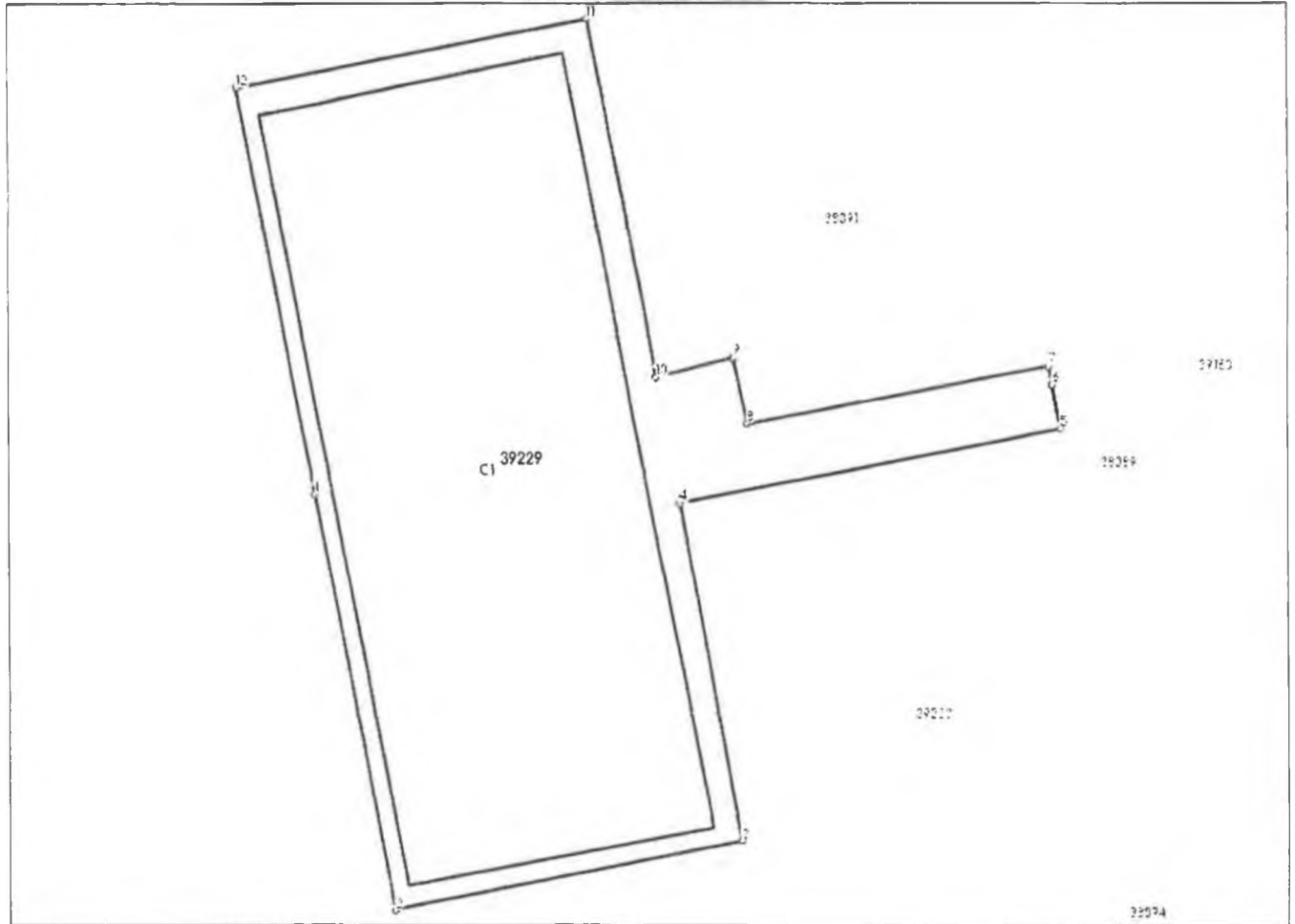
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39229	379	imobil inscris in CF sporadic 34782;

* 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 constructii	DA	379	-	-	-	împrejmuit cu gard din lemn pe laturile din exterior.

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	39229-C1	construcții industriale și edilitare	283	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:283 mp; S. construita desfășurată:591 mp; Construcție Industrial Edilitara, din caramida, sistem P+1E, Sup.constr.desfășurată=591 mp, an 1976.

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	506.395,066 635.615,754	2	506.397,794 635.601,567	14,447

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
2	506.397,794 635.601,567	3	506.409,569 635.603,932	12.01
3	506.409,569 635.603,932	4	506.407,505 635.615,45	11.701
4	506.407,505 635.615,45	5	506.420,434 635.617,978	13.174
5	506.420,434 635.617,978	6	506.420,158 635.619,43	1.478
6	506.420,158 635.619,43	7	506.420,041 635.620,041	0.622
7	506.420,041 635.620,041	8	506.409,813 635.618,132	10.405
8	506.409,813 635.618,132	9	506.409,331 635.620,33	2.25
9	506.409,331 635.620,33	10	506.406,716 635.619,673	2.696
10	506.406,716 635.619,673	11	506.404,383 635.631,806	12.355
11	506.404,383 635.631,806	12	506.392,423 635.629,504	12.18
12	506.392,423 635.629,504	1	506.395,066 635.615,754	14.002

** 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.