



HOTĂRÂRE

privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea caietului de sarcini și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 968 mp, situat în intravilanul comunei Poiana Stampei, sat Poiana Stampei, strada Donisă, nr. 6, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 36193 a comunei cadastrale Poiana Stampei, prin încredințare directă, către domnul RUSU CRISTINEL, proprietarul construcției edificate pe acesta

Consiliul local al comunei Poiana Stampei, județul Suceava, întrunit în ședință ordinară

Având în vedere :

- Cererea domnului Rusu Cristinel, înregistrată la Primăria comunei Poiana Stampei, cu nr. 526 din 21.01.2026.
- Contractul de concesiune nr. 3351 din 04.10.2010.
- Extrasul de Carte Funciară nr. 36193.
- Procesul verbal al comisiei de inventariere, înregistrat cu nr. 2398 din 06.03.2026.
- Referatul de aprobare întocmit de primarul comunei Poiana Stampei, înregistrat la nr. 2462 din 11.03.2026.
- Raportul compartimentului de specialitate, înregistrat la nr. 3621 din 09.04.2026.
- Poziția nr. 224 din anexa la H.C.L. nr. 20 din 26.02.2026 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.
- Avizul favorabil al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism, înregistrat cu nr. 4257 din 29.04.2026.

Ținând cont de prevederile:

- art. 1730, art. 1731, art. 1732 din Legea 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare.
- art. 13 și art. 17 din Legea 50/1991 cu modificările și completările ulterioare privind autorizarea executării de construcții.
- art. 7 alin. 4 din Legea nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 108, lit. e), art. 129, alin. 2, lit. c), alin. 6, lit. b) , art. 139, alin. 3, lit. g), art. 196, alin. 1, lit. a), art. 354, art. 355 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se însușește raportul de evaluare întocmit de Expert evaluator Robu Doruț pentru terenul în suprafață de 968 mp, situat în intravilanul comunei Poiana Stampei, sat Poiana Stampei, strada Donisă, nr. 6, județul Suceava, având categoria de folosință curți construcții, ce se identifică cu numărul cadastral 36193, înscris în Cartea Funciară nr. 36193 a comunei cadastrale Poiana Stampei.

Art. 2. Se aprobă caietul de sarcini întocmit în vederea vânzării terenului identificat conform art. 1.



Art. 3. Aprobă vânzarea terenului identificat conform art. 1, prin încredințare directă, soților Rusu Cristinel (CNP _____), domiciliat în comuna Poiana Stampei, sat Teșna, strada Poienița, nr. 12, județul Suceava, proprietarul construcției edificate pe acesta.

Art. 4. Valoarea de piață a terenului evaluat este de 19.714 lei = 3.870 euro, conform Raportului de evaluare întocmit de Expert evaluator Robu Doruț.

Art. 5. (1) Se împuternicește primarul comunei Poiana Stampei, domnul ing. Mezdrea Viluț să semneze în numele Consiliului Local al comunei Poiana Stampei, contractul de vânzare cumpărare în formă autentică, pentru imobilul prevăzut la art. 1 alin. (1).

(2) Taxele notariale și taxele privind înscrierea terenului la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Vatra Dornei se suportă de către cumpărători.

Art. 6. Primarul comunei prin compartimentele de specialitate va urmări ducerea la îndeplinire a prevederilor hotărârii.

Art. 7. Secretarul general al comunei va comunica prevederile prezentei hotărâri Instituției Prefectului județul Suceava, în vederea exercitării controlului de legalitate, precum și persoanelor interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Petru CRETU

CONTRASEMNEAZA,
Secretarul general al comunei,
Alina IVAN



Anexa la H.C.L. nr. 55 din 30.04.2026

CAIET DE SARCINI

Prezentul caiet de sarcini contine informatii privind desfasurarea procedurii de vânzare a imobilului identificat prin nr. cadastral 36193 din domeniul privat al comunei Poiana Stampei, către domnul **RUSU CRISTINEL**, prin încredințare directă.

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL VÂNZĂRII

Terenul ce face obiectul vanzarii este situat în satul Poiana Stampei, comuna Poiana Stampei, str. Donisă, nr. 6, județul Suceava și se identifică astfel:

- teren în suprafață de 968 mp, teren situat în comuna Poiana Stampei, satul Poiana Stampei, str. Donisă, nr. 6, județul Suceava identificat prin nr. cadastral 36193, înscris în Cartea Funciara nr. 36193 a comunei cadastrale, categoria de folosință curți construcții.

Datele de identificare ale vanzatorului

Denumire: COMUNA POIANA STAMPEI, JUDEȚUL SUCEAVA		
Adresa: Strada Principală, nr. 231;		
Localitate: Poiana Stampei	Cod poștal: 727430	Cod fiscal 5021250
Persoana de contact:		
Consilier Comp. Juridic: Tătaru Mirela	Telefon: 0230/575177, int. 18	
E-mail: primaria@poianastampe.ro	Fax: 0230/575177	
Adresa de internet: www.poianastampe.ro		

1.1. Descrierea și identificarea terenului/ imobilului care urmează să fie vandut

Terenul care urmează a fi vandut aparține domeniului privat al comunei Poiana Stampei, județul Suceava și are următoarele date de identificare:

- teren în suprafață de 968 mp, teren situat în comuna Poiana Stampei, satul Poiana Stampei, str. Donisă, nr. 6, județul Suceava identificat prin nr. cadastral 36193, înscris în Cartea Funciara nr. 36193 a comunei cadastrale, categoria de folosință curți construcții.

Destinația terenului ce face obiectul vanzarii

Terenul descris mai sus, va fi vandut prin incredintare directa catre **domnul RUSU CRISTINEL**, ca urmare a edificarii unei constructii de către acesta pe imobilul descris mai sus.

Prin cererea nr. 526 din 21.01.2026, domnul **RUSU CRISTINEL**, solicită cumpărarea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 36193 a comunei Poiana Stampei.



1.2. Condițiile de vânzare a terenurilor și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către vânzător privind administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Poiana Stampei

Vânzarea prin atribuire directă a terenurilor, se poate face doar în baza unui Raport de Evaluare a terenului, întocmit de persoane fizice sau juridice autorizate, respectând Standardele Internaționale de Evaluare (Asociația Națională a Evaluatorilor din România – ANEVAR).

Raportul de evaluare va menționa în mod obligatoriu prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor din zonă.

Prețul oferit nu poate fi mai mic decât prețul de circulație pe piața liberă a terenurilor din zonă, stabilit prin raportul de evaluare și va fi supus obligatoriu spre aprobare Consiliului Local.

În cazul aprobării de către Consiliul Local, prin hotărâre, a vânzării la prețul stabilit prin raportul de evaluare, cumpărătorul va suporta cheltuielile notariale pentru încheierea unui Contract de Vânzare – Cumpărare și va efectua operațiunile necesare pentru autentificarea acestuia la notar, precum și pe cele privind înscrierea proprietății asupra terenului în evidențele de publicitate imobiliară.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare - cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărători.

Vânzarea prin atribuire directă a terenurilor folosite de gospodăria populației și a terenurilor care fac obiectul contractelor de concesiune/superficie încheiate între Consiliul Local al comunei Poiana Stampei și persoane fizice/juridice, se poate face în următoarele condiții:

- Solicitantul terenului trebuie să facă dovada utilizării efective și în regim de continuitate a terenului ca grădină sau curte aferentă locuinței sau teren ocupat de construcții (casă sau anexe gospodărești) ori acces la proprietate, prin orice mijloc de probă (certIFICATE fiscale, autorizații de construire, certificate de urbanism, Proces Verbal de recepție la terminarea lucrărilor, etc.) sau prin declarație pe propria răspundere, sub sancțiunea de fals în declarații, în formă autentică, dată în fața notarului public, respectiv a declarațiilor a cel puțin doi martori de vecinătate, data în aceleași condiții.
- Solicitantul terenului trebuie să facă în prealabil dovada privind achitarea obligațiilor față de bugetul local a tuturor obligațiilor fiscal/nefiscale.

Cumpărătorul dobândește dreptul de a exploata în mod direct terenul, pentru care va plăti anual impozitele și taxele locale aferente.

Vânzătorul trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului vandut în sarcina cumpărătorului (inclusiv cele de mediu).

Cumpărătorul se va obliga, va justifica și va fi singurul responsabil pentru respectarea normelor legale privind protecția mediului, calitatea lucrărilor executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcțiilor și a terenului.



Motivele de ordin economic, financiar, și social care justifică realizarea vânzării sunt:

- administrarea eficientă a domeniului privat al comunei Poiana Stampei pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- sumele încasate din vânzarea bunurilor proprietate privată, se fac venit la bugetul local al comunei Poiana Stampei;
- întrucât terenurile supuse vânzării sunt în prezent concesionate, este oportun ca acestea să fie vândute și exploatate la capacitatea maximă de către cei interesați;

2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Cumpărătorul își asumă toate responsabilitățile de mediu pe durata administrării terenului în calitate de proprietar.

3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Cumpărătorul are obligația să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul contractului de vânzare – cumpărare.

4. Pretul minim de vânzare al terenurilor

Ca urmare a cererii nr. 526 din 21.01.2026, a domnului **RUSU CRISTINEL**, prin care solicită cumpărarea terenului înscris în Cartea Funciară nr. 36193 a comunei Poiana Stampei, prin care acesta a solicitat cumpărarea lotului de teren pe care detine o construcție, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, a fost contractat un evaluator în persoana domnului ing. Robu Doruț, în vederea stabilirii valorii de piață a terenului situat în intravilanul satului Poiana Stampei, str. Donisă, nr. 6, având ca proprietar comuna Poiana Stampei – domeniul privat.

Astfel a fost întocmit raportul de evaluare pentru stabilirea prețului minim pentru vânzarea terenului de 537 mp, teren situat în comuna Poiana Stampei, identificat prin nr. cadastral **36193** înscris în Cartea Funciara nr. **36193** a comunei cadastrale Poiana Stampei.

Evaluatorul a stabilit valoarea de piață a terenului la 19.714 lei = 3.870 euro, pentru vânzarea prin încredințare directă către detinatorul construcțiilor – **domnul RUSU CRISTINEL**.

6. Protejarea secretului de stat: Nu este cazul.

7. Materiale cu regim special: Nu este cazul.

8. Condiții de siguranță în exploatare: Intretinerea construcțiilor existente sau obținerea unor alte autorizații de construire, a certificatului de urbanism precum și a celorlalte avize și autorizații prevăzute de lege, cad în sarcina cumpărătorului.

9. Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național: Nu este cazul.



10. Protecția mediului: obligațiile referitoare la interdicțiile de poluare a aerului, solului și păstrarea/ameliorarea aspectului general al mediului cu încadrarea în înfățișarea zonei, privesc în exclusivitate cumpărătorul.

11. Protecția muncii: Responsabilitățile privind respectarea prevederilor legale din actele normative referitoare la condițiile de muncă și protecția muncii revin în totalitate cumpărătorului

12. Modalitatea de vânzare a terenurilor

Vanzarea terenurilor care au fost concesionate persoanelor fizice pentru construirea unor locuinte si anexe in conformitate cu prevederile art 13, alin 1) din Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii potrivit caruia, „*Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției*” este posibilă doar în urma edificării unor construcții (de către concesionar) în conformitate cu obiectul contractului de concesiune.

Vânzarea va fi făcută prin încredințare directă, în baza unui contract de vânzare - cumpărare autentificat și va fi posibilă doar către proprietarii clădirilor care au constituit prin actul de dobândire a construcției drept de suprafață asupra terenului pe toată durata de existență a acesteia, beneficiind astfel de dreptul de preemțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor, conform Codului Civil aflat în vigoare.

13. Încheierea contractului de vânzare-cumpărare

Încheierea contractului de vânzare-cumpărare se va face după adoptarea Hotărârii Consiliului local de aprobare a raportului de evaluare respectiv vânzarea prin încredințare directă, a terenului și cu respectarea tuturor cerințelor legislative în vigoare.

14. Drepturile și obligațiile părților

Drepturile și obligațiile cumpărătorului

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de vânzare-cumpărare.

Cumpărătorul consimte la întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului cumpărat.

Drepturile și obligațiile vânzătorului

Vânzătorul declară, că imobilul ce se vinde:

a) nu se află în niciuna dintre situațiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, imobilul nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectare, este liber de orice ipotecă, drept de retenție, restricție, servitute, drept de trecere, drept de servitute



pentru utilități sau orice alt drept al unei terțe părți de orice natură, imobilul nu este inclus ca aport în natură la capitalul social al vreunei societăți, nu au fost încheiate antecontracte cu persoane fizice sau juridice privind acest imobil ;

b) vânzătorul consimte la întabularea dreptului de proprietate asupra imobilului vândut pe numele cumpărătorului;

Președinte de ședință
Crețu Petru

Avizat pentru legalitate
Secretar general comună
IVAN ALINA

06.03.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:

**teren cu nr. cadastral 36193 din CF nr. 36193/Poiana Stampei,
categoria de folosință “curti constructii ”**

situat in

Comuna Poiana Stampei, str. Donisa 6, judetul Suceava

elaborat la cererea **Primariei Comunei Poiana Stampei**

SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra:

1. *Terenului ocupat partial de constructie-anexa aflata in proprietatea lui Rusu Cristinel si Rusu Petronela, situat in Comuna Poiana Stampei, str. Donisa, nr. 6, judetul Suceava, avand o suprafata masurata totala de 968,0 mp, compus din parcela de teren identificata cu nr. cadastral 36193 intabulat in cartea funciara.nr. 36193/Poiana Stampei. Terenul in suprafata de 968,0 mp este situat in intravilan cu categoria de folosinta "curti constructii".*

Suprafata proprietatii conform actelor puse la dispozitie este urmatoarea:

Steren = 968,0 mp conform extrasului de carte funciara.

Identificarea imobilului s-a realizat pe baza numarului cadastral ANPCI si pe baza indicatiilor clientului/proprietarului.

Scopul prezentului raport de evaluare este evaluarea pentru vanzarea proprietatii imobiliare. Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria Comunei Poiana Stampei.

S-a evaluat dreptul de proprietate, valabil si transferabil, apartinand Comunei Poiana Stampei, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinata in conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare tinandu-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), editia 2025:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- 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 si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului
- GEV 520 -Evaluarea pentru garantarea imprumutului
- Glosar 2025
- Abrevieri
- Codul de etica al profesiei de evaluator autorizat

In continutul Raportului este prezentata metodologia de evaluare si relevanta metodelor in cazul evaluarii prezente.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, a fost obtinuta urmatoarea valoare :

Abordarea prin piata teren in suprafata de 968,0 mp: 3.870 euro = 19.714 ron

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii

imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata**.

Astfel:

Valoare de piata teren 968,0 mp =3.870 euro, respectiv 19.714 lei

la cursul valutar de **5,0941 RON/EUR**, valabil pentru data de referința a evaluării **06.03.2026**. Valoarea de piata nu este afectata de tva.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se refera la **teren CC ocupat partial de constructie anexa** la data evaluarii, fiind considerat dreptul de proprietate integral;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției , precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin **abordarea prin piata**, bazandu-se pe informatii de piata;
- Nu se cunosc restrictii sau alte sarcini, altele decat cele notate in prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele in vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate in acest sens;
- Valoarea estimata in valuta este valabila atat timp cat conditiile in care s-a realizat evaluarea (starea pietei imobiliare, nivelul cererii si ofertei, inflatia, evolutia cursului valutar) nu se modifica semnificativ. Pe pietele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o data cu trecerea timpului si variatia lor in raport cu cursul valutar nu este neaparat liniara;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliara: **teren intravilan**;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatii imobiliare in ipotezele exprimate in cadrul raportului;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu;
- Valoarea este obiectiva si stabilita in conditii de imparțialitate;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost intocmit in conformitate cu standardele de evaluare, recomandarile și metodologia de lucru promovate de către Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

Expert Evaluator EPI

Membru Titular ANEVAR

Robu Dorut

CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	5
1.2. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII	6
1.3. Drepturi de proprietate evaluate.	Error! Bookmark not defined.
1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.	7
1.5. Data estimării valorii și data inspecției	8
1.6. Moneda raportului.	8
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	9
1.9. Restricții de difuzare, reproducere și publicare	10
1.10. Descrierea raportului	10
1.11. Performanța garanției.	11
1.12. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2. PREZENTAREA DATELOR	13
2.1. Identificarea proprietății. Situația juridică	13
2.2. Descrierea amplasamentului și proprietății	14
2.3. Analiza pieței imobiliare	14
3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	18
3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)	18
3.2. Date privind modul de realizare a evaluării	21
3.3. Abordarea prin piață	22
3.4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii finale	27
1. ANEXE	29
1.1. Localizare și identificare conform ANPCI	29

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

PFA Robu D. Dorut a fost înființat în anul 2012 ca și răspuns implicit al cererii tot mai mari de servicii calificate de evaluare în domeniul proprietăților imobiliare.

Până în prezent, am fost implicat în proiecte variate de evaluare, solicitate în conformitate cu reglementările pieței proprietăților imobiliare și cu cerințele specifice ale clienților noștri.

În prezent furnizăm clienților o gamă variată de servicii de evaluare pentru proprietăți imobiliare, din oricare din categoriile menționate mai jos:

Servicii de evaluare în sectoarele rezidențial, comercial, administrativ, industrial, agricol;

Activitatea de evaluare desfășurată în cadrul companiei noastre este ghidată de respectarea standardelor profesionale de best-practice, standardelor internaționale de evaluare și reglementărilor specifice naționale și se lucrează în conformitate cu modelele și standardele profesionale ale:

- Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC)

Pentru realizarea rapoartelor de evaluare, ne bazăm pe:

- O înțelegere adecvată a evoluțiilor de pe piața imobiliară,
- Însușirea elementelor tehnice ale proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile,
- Experiență vastă în domeniul evaluărilor.

Astfel, ne-am putut dovedi capacitatea de a furniza servicii la standarde profesionale pentru toate categoriile de proiecte desfășurate.

Principalele tipuri de proprietăți pe care le acoperă serviciile noastre de evaluare sunt:

- Terenuri, case, vile și apartamente,
- Proprietăți cu destinație comercială, agricolă și industrială
- Păduri și terenuri agricole

1.2. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmațiile susținute și prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte și au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale relevante, prezentate în acest raport și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere profesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- 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 Autorizati din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Nationale a Evaluatorilor Autorizati din România, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „**STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2025**”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele **din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general), SEV 102 – Tipuri ale valorii și SEV 103- Abordari in evaluare**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 106 – Documentare și raportare (IVS 106)**
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor **SEV 106 – Documentare și Raportare (IVS 106)**.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230); SEV – 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310) , GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului și GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile.**

Semnatura și parafa evaluatorului

OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL RAPORTULUI.

Obiectul evaluării.

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra:

2. *Terenului ocupat partial de constructie-anexa aflata in proprietatea lui Rusu Cristinel si Rusu Petronela, situat in Comuna Poiana Stampei, str. Donisa, nr. 6, judetul Suceava, avand o suprafata masurata totala de 968,0 mp, compus din parcela de teren identificata cu nr. cadastral 36193 intabulat in cartea funciara.nr. 36193/Poiana Stampei. Terenul in suprafata de 968,0 mp este situat in intravilan cu categoria de folosinta "curti constructii".*

Suprafata proprietatii conform actelor puse la dispozitie este urmatoarea:

Steren = 968,0 mp conform extrasului de carte funciara.

Identificarea imobilului s-a realizat pe baza numarului cadastral ANPCI si pe baza indicatiilor clientului/propietarului.

Scopul prezentului raport de evaluare este evaluarea pentru vanzarea proprietatii imobiliare. Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria Comunei Poiana Stampei.

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate compusa din **terenul liber, construibil, asa cum se prezinta la data evaluarii**. Dreptul de proprietate este considerat liber de sarcini, ipotecii si litigii.

Sarcini

Conform extraselor CF prezentat imobilul este liber de sarcini.

1.3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piata** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, **editia 2025**.

Conform SEV 102- Tipuri ale valorii, **valoarea de piata** 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.

Metodologia de calcul a "valorii de piata" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 –Evaluarea pentru garantarea împrumutului

- Glosar 2025
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Metodologia de calcul a “valorii de piata” a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și în mod special de **recomandările standardelor de evaluare specifice**: SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ; GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

1.4. Data estimării valorii și data inspecției

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietății care are, conform acte de proprietate, următoarea structură:

- *Teren format din parcela cu o suprafață măsurată de 968,0 mp, intravilan cu categoria de folosință “CC”,*

Data evaluării este **06.03.2026**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **06.03.2026**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată în data de **05.03.2026** de către evaluator autorizat **Robu Dorut**, în prezența unui reprezentant al Primăriei.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.5. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru respectarea cerințelor din SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, Paragrafele 20.3.(j) și SEV 106 Documentare și raportare, se prezintă mai jos amploarea documentării și a naturii sursei informațiilor pe care se bazează evaluarea:

<i>Specificație</i>	<i>Acțiuni îndeplinite</i>	<i>Limitări</i>
<i>Primirea și asumarea sarcinilor/evaluării</i>	<i>Au fost primite toate datele și documentele necesare pentru identificare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Dovezile necesare necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante,</i>	<i>S-au analizat documentele din care rezulta dreptul de proprietate evaluat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Amplarea inspecției proprietății</i>	<i>A fost realizată din exteriorul și interiorul imobilului. Inspectia proprietatii a fost completa.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>

Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului și despre suprafețele construcției	<i>Informațiile privind suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Informațiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspecție, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Amploarea documentarii necesare privind natura, specificațiile și adecvarea industrial/commercial	<i>Au fost solicitate informații suplimentare privind proprietatea, clientului. Raportul a fost solicitat de către client pentru scopul declarat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate, piață	<i>Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
Responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărui construcții	<i>Această responsabilitate îi revine clientului/reprezentantului proprietarului care ne-a transmis informațiile la inspecție sau ulterior pe email sau telefonic.</i>	
Existența oricărui informații privind condițiile solului și subsolului	<i>Nu avem cunoștința de aspecte negative privind condițiile solului.</i>	<i>Nu am primit informații cu privire la condițiile ascunse sau neaparente ale solului și subsolului amplasamentului studiat</i>
Responsabilitatea pentru identificarea factorilor de mediu, prezenți sau potențiali.	<i>Evaluatorul nu a identificat aspecte negative privind factorii de mediu existenți sau potențiali. Clientul nu ne-a informat cu privire la aceste aspecte.</i>	<i>Nu este cazul.</i>
Autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricărui construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor autorizații sau restricții legale.	<i>Nu se cunosc.</i>	<i>Nu am primit informații cu privire la autorizări sau restricții legale privind utilizarea proprietății.</i>
Analize, raționamente, estimări și calcule	<i>S-au realizat analize și calcule fără impedimente, pe baza datelor și informațiilor culese.</i>	<i>Nu au existat limitări.</i>

1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informații certe
 - *elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren*
 - *datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)*
 - *suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din documentația cadastrală*
 - *istoricul proprietății*
 - *scopul evaluării*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client, după cum urmează:
- *Extras de carte funciara ;*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat- dacă este cazul
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)-dacă este cazul
 - certificatul de urbanism (indicatori urbanistici și zonare)-dacă este cazul

Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumparatori și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

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. 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.

1.8. Restricții de difuzare, reproducere și publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris 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 de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați în cadrul raportului de evaluare. **Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator** iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.9. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.10. Performanta garantiei.

Așa cum este specificat în GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului (para. 9), „Instituția de credit stabilește dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție a unui credit și reprezintă responsabilitatea acesteia. Evaluatorii interni ai instituției de credit trebuie să își păstreze independența față de procesul de acordare a creditului.”

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze speciale:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca nu există nici o restricție și nici un viciu ascuns al terenului. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre aceste părți neinspectate.
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și 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 în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune că utilizarea terenului este conformă cu urbanismul zonei și cu documentele avizate, dar există o restricție privind construirea de imobile,
- Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau

- necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
 - Suprafetele menționate au fost preluate din documentele puse la dispoziție evaluatorului (extrase de carte funciara), așa cum sunt acestea anexate în copie la prezentul raport, fără a se efectua măsurători suplimentare;
 - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștința la data evaluării.
 - Există posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potențial cumpărător, să aibă argumentat alte opinii și păreri, susținând oricare altă valoare dintre valorile determinate în prezentul raport sau oricare altă valoare rezultată dintr-un proces de evaluare;
 - Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu un reprezentant al proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate/cadastrale.
 - Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
 - Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma răspunderea pentru daunele suferite de instituțiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudențiale;
 - Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciara, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
 - Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport.
 - Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
 - Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuție a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuție a fost prevăzută în raport;
 - 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.
 - Valoarea recomandată a fost determinată strict din perspectiva situației pieței la data de referință a evaluării, situație care se poate modifica într-un interval mai scurt sau mai lung în funcție de dinamica economică a pieței, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.
 - Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Ipoteze speciale relevante:

- **Evaluarea se realizează doar în baza actelor primite (extraselor de carte funciara) și în ipoteza terenului ocupat parțial de construcții, cu utilizare de CC.**
- **Nu avem cunoștința de existența unor conducte subterane de utilități, evaluarea realizându-se în ipoteza că nu există impedimente de această natură, care ar putea îngradi sau restricționa construirea terenului.**

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Identificare

Proprietatea imobiliara evaluata este un *teren ocupat partial de constructii anexa proprietatea lui Rusu Cristinel si Rusu Petronela, avand categoria de folosinta "CC" situat in Comuna Poiana Stampei, str. Donisa, nr. 6, judetul Suceava, avand o suprafata masurata de 968,0 mp, compus din lotul identificat cu nr. Cadastral 36193, intabulat in cartea funciara nr. 36193/Poiana Stampei.*

Identificarea imobilului s-a realizat pe baza numarului cadastral ANPCI si pe baza indicatiilor clientului/propietarului.

Observatii:

Terenul prezinta acces direct la drum public secundar, str. Donisa ,asfaltat.

Utilizarea actuala: *teren ocupat partial de constructie anexa , este construibil, ingradit partial, amenajat, ingrijit. Terenul se evaluează ca teren liber, amenajat si ingrijit.*

Proprietari:

Dreptul de proprietate evaluat apartine comunei Poiana Stampei, care a dobandit dreptul de proprietate prin lege.

Sarcini

Mai jos sunt mentionate sarcinile inscrise in CF:

Nu sunt.

Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

Istoricul proprietății

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte istoricul proprietatii.

Date privind asigurarea imobilului

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la asigurarea cladirii si /sau terenului.

Date privind tranzactii trecute si prezente sau viitoare cu imobilul

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la tranzactiile realizate cu imobilul evaluat. Nu avem informatii cu privire la vreun antecontract sau promisiune de vanzare cumparare a proprietatii.

2.2. Descrierea amplasamentului si proprietatii

Proprietatea este situata în comuna Poiana Stampei, str. Donisa, nr. 6, la intrarea in comuna, inainte de sediul Primariei, directia Vatra-Dornei-Bistrita, se vireazza stanga pe str. Donisa, iar imediat dupa circa 100 ml, pe dreapta se afla lotul subiect al evaluarii. Proprietatea este formata din lotul de teren intravilan avand categoria de folosinta " CC", care are o forma regulata. Accesul la proprietate se realizeaza direct din drum asfaltat. Vecinatatile sunt reprezentate de proprietati de tip curti constructii ocupate cu constructii- locuinte și terenuri libere.

Puncte de interes in zona: Casa de Cultura, Primaria, Lukoil .

Strazi importante in zona: ,DN

Mijloace de transport in comun: autobuze.

Accesul la proprietate se realizeaza direct din drum public.

Conform planului de amplasament si delimitare, limitele directe ale terenului sunt:

- N – proprietate privata
- V – proprietate privata;
- S – proprietate privata
- E - drum

Terenul prezinta topografie plana si are forma regulata. Terenul este ocupat partial de o constructie anexa, si are destinatie rezidentiala.. Terenul nu este ingradit de gard in totalitate, este construibil, amenajat si ingrijit.

Nu au fost semnalate litigii intre proprietari si vecini referitoare la granitele proprietatii.

Utilitati existente la limita proprietatii: electricitate apa, canal, se afla la teren.

Din punct de vedere fizic accesul la proprietate se realizeaza direct din drum public.

Terenul prezinta urmatoarele specificatii urbanistice: nu am avut la dispozitie certificat de urbanism

2.3. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau industrial/comercial. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pietele sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la

piata pe de o parte si tipul, amplasarea, design si restrictii privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de pietre imobiliare (industriale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in pietre mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a pietei si dezagregare a proprietatii.

Dezvoltarea pietei imobiliare este strans legata de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investitiile imobiliare.

Tipul proprietatii, identificarea pietei

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață a **terenurilor, segmentul relevant fiind cel al terenurilor pentru dezvoltare cu construcții din domeniul rezidențial/comercial**. Analizând vecinătățile, zona și comuna, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de zona comunei Poiana Stampei. Astfel, in cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pietei sale specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliara de tip **teren pentru constructii situata in zona mediana/centrala a Comunei Poiana Stampei**.

Având in vedere cele prezentate anterior, piața imobiliara specifica poate fi considerata piața proprietatilor de tip terenuri libere, pentru dezvoltare, piața a cărei arie geografica se întinde la nivelul **zonei Poiana Stampei**.

Prezentare generala zona

Poiana Stampei este o [comună în județul Suceava, Bucovina, România](#), formată din satele [Căsoi](#), [Dornișoara](#), [Pilugani](#), [Poiana Stampei](#) (reședința), [Prăleni](#), [Tătaru](#) și [Teșna](#).^[3]

Comuna Poiana Stampei este considerată poarta de intrare în Bucovina, dinspre Transilvania spre Moldova, în partea de vest a județului Suceava. Comuna se prezintă ca o depresiune întinsă, pe o lungime de 22 km, de-a lungul râului Dorna și al afluentului acestuia, Dornișoara.

Fapte curente. Analiza de piata generala

Finalul de an este un moment bun de bilanț și de planificare a investițiilor pentru noul an. Piața imobiliară rămâne în continuare una dintre cele mai bune soluții de plasament al capitalului, dacă analizăm trendul pieței din ultimii ani, dar și estimările experților pentru 2026.

Așteptări si riscuri pentru 2026

Piața imobiliară este un indicator important al modului în care funcționează economia unei țări, spune Dorel Niță. Cei mai importanți factori de influență ai prețurilor proprietăților imobiliare sunt veniturile disponibile ale gospodariilor, costurile de construcție și ratele dobanzilor. Orice alterare a factorilor majori de influență se simte imediat și direct în piața imobiliară.

Sunt sau nu recomandate investițiile imobiliare pe o piață inflaționistă? Recomandări

Sunt investitori care privesc cu îngrijorare anul 2026. Inevitabil, după o perioada de creștere vine un moment de cotitură în care oferta echilibreaza sau începe să depășească cererea - fie din prea multe proprietăți la vanzare sau închiriere in piață, fie din cauza unei schimbări bruște a economiei prin care cererea se contracta, mai spune Dorel Niță.

- Este un moment important, unii investitori își vor lichida portofoliul de teamă că proprietățile vor rămâne neocupate, nevândute, ori vor fi vândute la prețuri mult mai mici. Alți investitori așteaptă recesiunea pentru a achiziționa alte proprietăți în condiții evident mai avantajoase. As vrea să fac două recomandări, spune Dorel Niță: 1. Încercați să identificați proprietățile care simțiți că vor performa în următorul ciclu imobiliar, este momentul definirii strategiei de cumpărare și păstrare.
- 2. În fiecare fază a unui ciclu imobiliar există oportunități, investitorii trebuie să le identifice continuând să analizeze proprietățile la vânzare și la închiriere. Nu așteptați.

Analiza cererii solvabile

Pe pietele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp. Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze direct cu schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă. Cererea poate fi analizată sub cele două aspecte.

Scurta descriere cerere în zona

Vatra-Dornei (împreună cu zonele limitrofe ale Municipiului) rămâne cea mai interesantă piață, chiar și în contextul în care suspendarea PUZ-urilor este o problemă reală în încheierea tranzacțiilor.

Cel mai mare interes pentru sectorul rezidențial este legat de Vatra-Dornei, dar există un apetit tot mai mare pentru acest sector și în comunele limitrofe în dezvoltare. Investitorii caută proiecte cu destinație mixtă, mai ales pentru mixul rezidențial - retail.

„Se caută o gamă largă de terenuri, de la parcele mai mici în zonele centrale (pentru proiecte pe segmentele superioare de preț), la foste platforme industriale (pentru proiecte de mari dimensiuni și funcțiuni mixte) sau parcele mari aflate la marginea sau în afara orașului, în special pentru proiecte de cartiere de case cu facilitățile necesare)“.

Cele mai atractive orașe pentru investitori sunt marile centre regionale care în această perioadă atrag nu doar interesul retailerilor, ci și al dezvoltatorilor de rezidențial instituționali.

In zona analizată cererea de terenuri mici este relativ ridicată.

Din punct de vedere al cererii de terenuri pentru dezvoltare, aceasta este ridicată, fiind o zonă în plină dezvoltare.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri rămâne destul de consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică.

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică-medie;
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurrente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mare;
- nu există proprietăți complet neocupate/neutilizate

- nu există tendința de conversie spre utilizări alternative

Oferta în zona Poiana Stampei

În ceea ce privește oferta de terenuri, în timp ce rămâne destul de consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, apar unele schimbări generate de contextul actual.

In zona analizata oferta de terenuri este relativ medie.

Din punct de vedere al ofertei de terenuri pentru dezvoltare, aceasta este scazuta. Oferta terenurilor pentru dezvoltare in zona este in intervalul 1500-50000 mp.

Analiza echilibrului pietei

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

Creșterea prețurilor va fi temperată de presiunea pe marjele dezvoltatorilor, confrunțați cu creșterile importante ale costurilor de construcție din ultima perioadă.

Totuși, pentru cele mai bune terenuri, cu documentații de urbanism aprobate, s-ar putea obține prețuri cu 10-15% mai mari, sau chiar până la 20-30% mai mari, dacă există și o Autorizație de Construire”.

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, **utilizarea rezidențială/comercială** a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context. Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o **pieță mediu segmentată, în creștere.**

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificatii	Valori minime	Valori maxime	Observații
<i>Oferte de vanzare terenuri libere zona mediana/centrala</i>	<i>2 eur/mp</i>	<i>10 eur/mp</i>	<i>marjă de negociere pentru acest tip de proprietate in zona: 5-20%.</i>

3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrării.

Cea mai buna utilizare - este definita ca *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie 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.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietatii analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilitatii legate, respectiv, de estimarea profitului potential generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențiala a valorii.

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

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă ar exista construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luata in considerare in raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizarile lui potientiale.

Posibilitatea indepartarii constructiilor existente subliniaza conceptul celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber, chiar si atunci cand exista constructii pe acel teren.

Testul permisibilitatii legale a terenului ca fiind liber.

In acest caz trebuie sa se determine care utilizari sunt permise legal.

Restrictiile private de zonare, normele de construire, reglementarile de utilizare, precum si reglementarile asupra mediului inconjurator.

Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentatiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietatii sa se realizeze.

Investigand probabilitatea rezonabila a modificarii documentatiilor de urbanism, evaluatorul trebuie sa tina seama de tendintele din aria pietei, de planul de dezvoltare al comunitatii.

Utilizarile care nu sunt compatibile cu utilizarile existente ale terenului din zona si utilizarile pentru care cererile de modificare a documentatiilor de urbanism au fost respinse in trecut, nu sunt luate in considerare ca cea mai buna utilizare potentiala.

Tinand cont de reglementarile urbanistice ale zonei, vecinatatile si granitele proprietatii analizate, precum si de utilizarea prezenta, terenul prezinta urmatoarele reglementari urbanistice permise :

- teren curti constructii

Testul pentru posibilitatea fizica a terenului ca fiind liber

Acesta analizeaza caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Marimea, forma, solul, accesibilitatea terenului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastruri naturale precum inundatiile si cutremurele afecteaza utilizarile pe care le poate avea un teren. Utilitatea unei parcele de teren poate de asemenea depinde de vizibilitatea si marimea ei. Capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice sunt de asemenea factori importanti.

Din analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului (forma, topografie, deschidere la strada) rezulta ca terenul poate fi dezvoltat din punct de vedere constructiv cu respectarea regimului urbanistic avizat si respectarea regimului zonei si a indicatiilor din PUZ.

Testul fezabilitatii financiare a terenului ca fiind liber

Numai acele utilizari care indeplinesc primele doua criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potentiala are valoare in comparatie cu costurile ei si respecta primele doua criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Daca utilizarile fizic posibile si permise legal produc venit, analiza fezabilitatii financiare se va concentra adesea pe a determina care dintre utilizarile potentiale este probabil sa produca un venit (sau profit) egal sau mai mare decat suma necesara pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare, a obligatiilor financiare si amortizarii investitiei.

Daca utilizarile nu produc venit, analiza va determina care dintre ele poate crea o valoare sau care poate duce la obtinerea de profit egal sau mai mare decat suma necesara pentru constructie si vanzare a proprietatii. Analize ale cererii si ofertei si localizarii sunt necesare pentru identificarea acelor utilizari care sunt fezabile din punct de vedere financiar si pentru identificarea acelei utilizari care este maxim productiva.

Orice depreciere externa legata de o utilizare specifica trebuie inclusa in testul fezabilitatii financiare.

Din concluziile rezultate mai sus si din analiza zonarii si a pietei in perimetrul studiat, o dezvoltare rezidentiala /comerciala este fezabila din punct de vedere financiar.

Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

Acesta se aplica utilizarilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza aditionala a fortelor de piata ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.

Testul de adreseaza nu numai valorii create in urma utilizarii maxim productive, ci si a costurilor necesare obtinerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si indepartarea constructiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism.

Dintre utilizarile financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare

reziduala a terenului, in concordanta cu riscul acceptat de piata si cu rata rentabilitatii pretinsa de piata pentru aceasta.

Cea mai buna utilizare potentiala a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui sa se mentina pe amplasament pe toata durata vietii normale a constructiilor.

Durata de viata normala depinde de tipul cladirilor, de calitatea constructiei si de alti factori. Fluxul de beneficii (venitul si amenajarile) produse de constructii reflecta un program de utilizare a terenului bine intocmit si de obicei foarte concret.

Productivitatea maxima a terenului ca fiind liber se poate obtine prin dezvoltarea acestuia cu imobile de tip rezidential.

Analiza CMBU pentru proprietatea construita

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita este caracteristica utilizarii care trebuie sa fie realizata pe o proprietate prin prisma constructiilor existente si a celor ideale descrise in concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

In cazul unei proprietati construite exista trei posibilitati care trebuie luate in considerare:

- demolarea constructiei existente si redevoltarea terenului;
- continuarea utilizarii existente
- modificarea utilizarii existente

Testarea continuarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Utilizarea existenta a proprietatii ca fiind construita este adesea implicit permisa d.p.d.v legal si fizic posibila. In cazul in care utilizarea existenta va ramane fezabila din punct de vedere financiar si este mai profitabila decat o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existenta va ramane cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Nu este cazul.

Testarea modificarii utilizarii existente a proprietatii ca fiind construita

Modificarea constructiei existente trebuie sa indeplineasca toate cele patru teste ale CMBU. In cadrul procesului de analiza a pietei, studierea productivitatii proprietatii, poate arata ce schimbari ale utilizarii existente sunt posibile fizic si permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolarii proprietatii ca fiind construita si a redevoltarii

Demolarea poate fi considerata forma extrema de modificare a utilizarii existente a proprietatii construite. Atunci cand o utilizare alternativa a terenului este permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si cea mai profitabila (minus costurile de demolare si de reconstruire a terenului), decat utilizarea in continuare a constructiilor existente, atunci utilizarea alternativa va fi cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita.

Nu este cazul.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber, adica CMBU a terenului construit este de proprietate pentru dezvoltare rezidentiala.

Pe baza studiului pietei imobiliare specifice tipurilor de proprietati existente in zona si care urmaresc tendintele de dezvoltare urbana, proprietatea de evaluat a fost analizata pentru cea mai buna utilizare in situatia dezvoltarii terenului ca proprietate **imobiliara rezidentiala** care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legala : se poate obtine pe baza avizelor si autorizatiilor de construire (PUD si aviz oportunitate). Analiza unor alte dezvoltari se poate face doar in ipoteza obtinerii modificarii planului urbanistic.

- Fizic posibilă : vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces-sub rezerva ipotezei ca va exista acces permanent auto și pietonal, forma, utilități etc.), funcționalitate ;
- Fezabilă financiar și maximă productivă : pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății posibile și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca **utilizarea rezidențială** conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

*In aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare în varianta **terenului pentru dezvoltare rezidențială**.*

3.2. Date privind modul de realizare a evaluării

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel)** se poate face prin șase metode:

- **comparația directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestuia
- **extractia de pe piață** – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
- **metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției)** – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
- **metoda reziduală** – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
 - valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 - venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 - pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 - dacă există autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
- **analiza parcelării și dezvoltării** – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

Având în vedere tipul proprietății și caracteristicile acesteia, pentru evaluare s-a considerat pretabila abordarea prin piața -comparația directă.

Abordarea prin piața se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vandute, luând în considerare elementele de comparație și efectuând ajustări pentru diferențele dintre

acestea. Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului si cea mai adecvata atunci cand exista informatii disponibile despre tranzactii si /sau oferte comparabile.

Tehnicile alternative de evaluare sunt: tehnica alocarii (metoda proportiei), extractia. Aceste tehnici nu sunt recomandate atunci cand exista informatii suficiente de piata cu terenuri comparabile libere. Pentru cazul analizat, avand in vedere tipul terenului, acestea nu se pot aplica.

Alte tehnici de evaluare sunt tehnicile de capitalizare a venitului (tehnica reziduala sau tehnica dezvoltarii). Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoarea terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut si nu foarte credibile. Tehnica parcelarii si dezvoltarii este o tehnica foarte specializata, in care terenul trebuie sa sustina cea mai buna utilizare pentru o dezvoltare imediata, la data evaluarii, sau exista cerere pe piata intr-un timp relativ scurt, pentru a putea sustine o parcelare si o dezvoltare fezabila din punct de vedere financiar.

Avand in vedere lipsa informatiilor exacte privind posibilitatile de dezvoltare a terenului (nu prezinta PUZ, autorizatie de construire), alte tehnici de evaluare nu sunt pretabile.

3.3. Abordarea prin piata

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate si informatiile furnizate decatre client privind perspectiva de dezvoltare a terenului, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că **metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.**

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparatie directa. Informatiile privind vanzarile comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila si proprietatea de evaluat. Elementele de comparatie includ: drepturile de proprietate transmise, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa: estimarea valorii de piata se face prin analiza pietei, pentru a gasi proprietati similare, iar aceste proprietati, pentru care se cunosc valorile de tranzactie/valorile de oferte, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluata. Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati si tranzactii/oferte de piata, care influenteaza valoarea.

Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere-oferta pe piata imobiliara, reflectate in mass-media sau alte surse de informare. Se bazeaza pe compararea preturilor unitare rezultate in urma analizei ofertelor si a tranzactiilor din piata cu proprietati similare efectuate in aceeasi zona.

Valorile selectate in urma ofertelor de pe piata, analizate prin prisma limitelor mentionate, sunt ajustate cu o serie de factori care sa reflecte o valoare de piata asimilata pentru spatiul supus evaluarii. Evaluatorul foloseste informatii privind piata imobiliara, informatii obtinute in urma investigatiilor facute in teren, de la agentii imobiliare si din publicatii de specialitate.

Evaluarea terenului se face in ipoteza ca este liber.

Unitatea de comparatie utilizata este pretul unitar (Eur/mp) al terenurilor.

In zona analizata sau zone asimilabile ofertele de loturi de teren pentru dezvoltare existente pe piata sunt in intervalul 2-10 eur/mp in functie de suprafata, indicatori urbanistici si caracteristici fizice si localizare, respectiv acces si deschidere.

Pentru comparatie s-au analizat proprietati, reprezentand terenuri asemanatoare si situate in vecinatate, care au fost expuse pe piata in ultima perioada de timp, sau se afla in curs de tranzactionare, prezentate mai jos:

Comparabila 1: [5 740 m², teren de vanzare - Suceava \(Judet\). Poiana Stampei - 9656205 • www.storia.ro](#)



Teren intravilan – Poiana Stampei

16 000 € 3 €/m²

Poiana Stampei, Suceava

**Paval Robert**

Robert Paval

Afișează număru!

Nume*

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

- apă curentă
- gaz
- electricitate
- canalizare

Tip vânzător:

agenție

Publicitate ⓘ

Allianz TIRIAC Asigurare pentru casa ta

Descriere

Teren intravilan de vânzare – Poiana Stampei
Vrei un loc de vis la munte? Am exact ce-ți trebuie!

Poiana Stampei, jud. Suceava
Teren intravilan – ideal pentru casă de vacanță, cabană sau investiție
Suprafață: 5740 mp
Acces facil la drum
Utilități în zonă
Priveliști superbe, aer curat și liniște garantată

Preț: 16.000

Pentru detalii și vizionare: [Contactează](#)

Discuții telefonice: Poiana Stampei, zona Casoi- 5740 mp teren intravilan, zona mediana-periferica. Drum de acces secundar asfaltat, cu utilitati in zona Telefon: in anunt.

Comparabila 2: [Teren intravilan Poiana Stampei • OLX.ro](#)



PRIVAT ⓘ



Stefan
Pe OLX din iulie 2015
Activ ieri la 20:06

Trimite mesaj

Suna vânzătorul

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Poiana Stampei
Suceava


[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acțiunile de vânzări private sunt protejate de legele privind drepturile consumatorilor.

Teren intravilan

1,37 € Prețul e negociabil

PUBLICITATE

Vrei finanțare? ⓘ



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 5 200 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

FURNICITATE ⓘ

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz Tiriac

DESCRIERE

Teren intravilan de vânzare. Suprafața 5200 mp, cu drum de acces și posibilitate de racordare la rețeaua electrică în apropiere. Terenul se află în Poiana Stampei, sat Alexeni, pe traseul Via Transilvanica. Mai multe detalii la numărul de telefon din anunț. Prețul este în euro, negociabil.

ID: 292850575

Vizualizări: 354

[Raportează](#)

Discuții telefonice: Teren Poiana Stampei, periferic, cu acces secundar, sat Alexeni, cu utilități în zona. Telefon: în anunț.

Comparabila 3: [Vand teren la munte Poiana Stampei • OLX.ro](#)

Constantin
Pe OLX din aprilie 2017
Activ pe 29 ianuarie 2026

Trimite mesaj

☎ 074 040 9009

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

📍 Poiana Stampei
Suceava

🗺️ [Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achiziția de la vânzătorii privați nu sunt protejate de lege

♡

Postat 12 martie 2026

Vand teren la munte

4 € Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 45 000 m²

FUNCTIVITATE ⓘ

Asigurare pentru casa ta Partener Allianz TIRIAC

DESCRIERE

Vand teren în comuna Poiana Stampei cu suprafata totală de 45000 mp. din care 17.083mp teren intravilan și 27.919 mp teren extravilan. Zonă liniștită și deosebit de frumoasa cu o priveliște superba. Preț 4 euro mp. Mai multe detalii la telefon.

ID: 285213860

Vizualizări: 4129

[Raportează](#)

Discutii telefonice: Teren situat in Poiana Stampei, zona periferica, partial extravilan. Utilitati in zona, drum de acces secundar. Telefon: in anunt.

Așa cum a rezultat din analiza de piață, susținută și de exemplificarea cu datele atașate raportului, în aria de piață definită au fost identificate un număr suficient de oferte valabile credibile, care pot fi analizate comparativ

spre a fundamenta ajustările necesare determinării valorii de piață a terenului evaluat.
Grila de comparații este prezentată mai jos:

ESTIMAREA VALORII TERENULUI				
VALOAREA ESTIMATĂ PRIN ABORDAREA PRIN PIAȚA				
Elemente de comparație	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafața	968.00	5,740	5,200	45,000
Pret (oferta/vanzare) (Eur/mp)		3.0	1.4	4.0
Valoare construcții aferente - extractie				
Tip Comparabil		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustării (Euro/mp)		-5%	-5%	-5%
Pret ajustat		2.85	1.33	3.80
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2.85	1.33	3.80
Condiții de finanțare		la piața	la piața	la piața
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2.85	1.33	3.80
Condiții vânzare		normale	normale	normale
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2.85	1.33	3.80
Cheltuieli imediat după cumpărare	considerat liber	fara	fara	fara
Valoarea ajustării (Euro/mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2.85	1.33	3.80
Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		2.9	1.3	3.8
Localizare	Poiana Stampei, str. Donisa	Poiana Stampei, zona Casoi, median	Poiana Stampei, sat Alexeni periferic	Poiana Stampei, Periferic
Valoarea ajustării (%)		20%	25%	25%
Pret ajustat		3.4	1.7	4.8
Acces	acces direct din drum secundar, str. Donisa	acces din drum secundar	acces drum secundar	acces din drum secundar
Valoarea ajustării (%)		5%	5%	5%
Pret ajustat		3.59	1.75	4.99
Deschidere, forma raport laturii, topografie	forma regulata, constructibil, plan	forma neregulata, deschidere 30 m, partial plan, constructibil,	forma neregulata, deschidere 30 m, partial plan, constructibil,	forma neregulata, deschidere 30 m, partial plan, constructibil,
Valoarea ajustării (%)		3%	3%	3%
Pret ajustat		3.7	1.8	5.1
Utilități și amenajări	cu utilități la teren	cu utilități în zona	cu utilități în zona	cu utilități în zona
Valoarea ajustării (%)		5%	5%	5%
Pret ajustat		3.9	1.9	5.4
Suprafața/caracteristici fizice	968.00	5,740	5,200	45,000
Valoarea ajustării (%)		2%	2%	4%
Pret ajustat		4.0	1.9	5.6
Utilizare, zonare	CC, îngrijit, amenajat, ocupat partial	faneata/CC liber	faneata/CC liber	faneata, liber, intravilan și extravilan
Valoarea ajustării (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		4.0	1.9	5.6
Total ajustare brută		1.11	0.60	1.81
Total ajustare brută (%)		39%	45%	48%
Valoarea estimată (euro/mp)-rotund			4.0	
Valoare teren -EUR			3.870.00	
Curs eur/lei	5.0941			
Valoare teren -LEI			19,734	

Ajustari
In vederea estimarii valorii de piata a terenului prin abordarea prin piata au fost selectate comparabile reprezentand terenuri in zona analizata sau zone asimilabile.
Avand in vedere ca proprietatile comparabile sunt oferte existente pe piata la momentul evaluarii, acestea au fost ajustate cu un procent de negociere din piata pentru acest tip de proprietati. Procentul de negociere a fost estimat la -5% in functie de discutiile cu ofertatii.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al drepturilor de proprietate evaluate.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de finantare.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de vanzare.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de vanzare.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de piata.
Comparabilele s-au ajustat pozitiv pentru localizare inferioara,
Comparabilele s-au ajustat pozitiv pt. acces inferior
Comp. s-au ajustat pentru topografie inferioara
Comp. s-au ajustat pozitiv pentru lipsa utilitatilor la teren
Comparabilele au fost ajustata pozitiv pentru suprafata mai mare de 2000 mp , care conform piefei este mai ieftina cu circa 2-5%,
Comp. 3 s-a ajustat pozitiv pt. diferenta de teren extravilan
S-a ales comparabila cu cele mai mici ajustari % brute.

0

In urma analizelor efectuate se observa ca proprietatea de la **comparabila 1** seamana cel mai mult cu proprietatea evaluata, avand si cele mai mici ajustari % brute. Astfel, valoarea prin **abordarea prin piata**, pentru proprietatea imobiliara de evaluat, este in opinia evaluatorului, de **4,0 eur/mp**.

3.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, a fost obtinuta urmatoarea valoare :

Abordarea prin piata teren in suprafata de 968,0 mp: 3.870 euro

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

- **Adecvarea abordarii**

Adecvarea unei abordari cu utilizarea desemnata a evaluarii este corelata cu tipul de proprietate. Avand in vedere ca activul supus evaluarii este un teren intravilan si luand in considerare recomandarile standardelor, dar si faptul ca metoda extractiei in cazul subiect este considerata cu caracter de analiza suplimentara, **adecvarea abordarii prin piata este cea mai justificata in cazul subiect.**

- **Precizia**

Precizia evaluarii se apreciaza prin increderea evaluatorului in precizia informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. In cazul analizat avand in vedere ca informatiile utilizate in cadrul metodei extractiei sunt informatii generale si nu exista avize si autorizatii concrete specifice terenului subiect, iar informatiile utilizate in cadrul abordarii prin piata sunt oferte de piata valabile, care au fost verificate si analizate critic, rezulta ca abordarea prin piata este o abordare cu un grad de precizie destul de ridicat pentru estimarea unei valori de piata a activului subiect.

- **Cantitatea si calitatea informatiilor**

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție compășuneă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren partial constructibil) și scopul evaluării (vanzarea proprietatii) este abordarea prin piata. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informatiilor.

Informatiile privind vanzarile de terenuri sunt mult mai importante si relevante, deoarece reflecta cerintele si asteptarile vanzatorilor, iar informatiile privind ofertele de vanzare pentru active asimilabile sunt mult mai numeroase, conducand la concluzia ca abordarea prin piata primeaza in ceea ce priveste increderea acordata acesteia. In plus, informatiile sunt suficiente, verificate si credibile la data estimarii valorii. In cadrul celeleilalte tehnici au fost utilizate informatii de urbanism din certificatul de urbanism.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata.**

Astfel:

Valoare de piata teren 968,0 mp = 3.870 euro, respectiv 19.714 lei

la cursul valutar de 5,0941 RON/EUR, valabil pentru data de referința a evaluării 06.03.2026. Valoarea de piata nu este afectata de tva.

Expert Evaluator

Membru Titular ANEVAR

Robu Dorut

1. ANEXE

1.1. Localizare si identificare conform ANPCI

Poiana Stampei, str. Donisa





