



## HOTĂRÂRE

**privind însușirea raportului de evaluare, aprobarea caietului de sarcini și aprobarea vânzării terenului în suprafață de 1.000 mp, situat în intravilanul comunei Poiana Stampei, sat Dornișoara, nr. 22, județul Suceava, înscris în Cartea Funciară nr. 38168 a comunei cadastrale Poiana Stampei, prin încredințare directă, către domnul Andreca Gheorghe-Leon, proprietarul construcției edificate pe acesta**

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

Având în vedere :

- Cererea domnului Andreca Gheorghe-Leon, înregistrată la Primăria comunei Poiana Stampei, cu nr. 1971 din 25.02.2026.
- Extrasul de Carte Funciară nr. 38168.
- 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. 2559 din 15.03.2026.
- Raportul compartimentului de specialitate, înregistrat la nr. 3638 din 14.04.2026.
- Poziția nr. 197 din anexa la H.C.L. nr. 144 din 23.10.2025 privind atestarea completării anexei Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei Poiana Stampei, județul Suceava, însușit prin H.C.L. nr. 134 din 14.12.2017.
- 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. 4259 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 Călinescu C. Andrei Marius pentru terenul în suprafață de 1.000 mp, situat în intravilanul comunei Poiana Stampei, sat Dornișoara, nr. 22, județul Suceava, având categoria de folosință curți construcții, ce se identifică cu numărul cadastral 38168, înscris în Cartea Funciară nr. 38168 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, domnului Andreca Gheorghe-Leon (CNP \_\_\_\_\_), domiciliat în comuna Josenii



Bârgăului, sat Josenii Bârgăului, sat Josenii Bârgăului, nr. 246, județul Bistrița Năsăud, proprietarul construcției edificate pe acesta.

**Art. 4.** Valoarea de piață a terenului evaluat este de 25.000 lei = 4.920 euro, conform Raportului de evaluare întocmit de Expert evaluator Călinescu C. Andrei Marius.

**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 CREȚU**

**CONTRASEMNEAZA,**  
**Secretarul general al comunei,**  
**Alina IVAN**

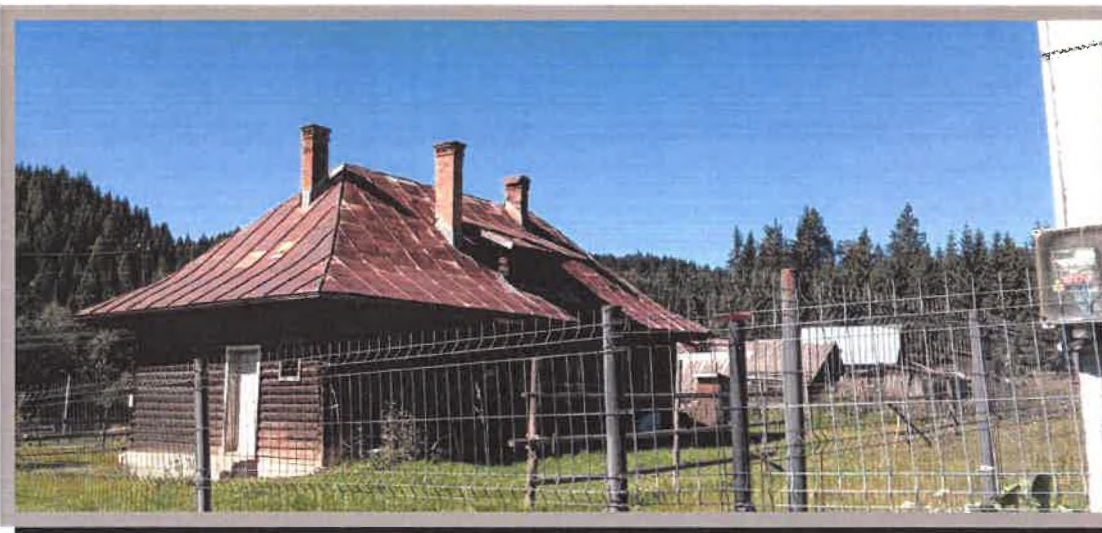


# RAPORT DE EVALUARE

**TEREN în suprafață de 1.000,00 mp**

**situat în sat Dornișoara, nr.22, com. Poiana Stampei,**

**parcela nr. 38168**



**PROPRIETAR: PRIMĂRIA COMUNEI POIANA STAMPEI**  
**BENEFICIAR: PRIMĂRIA COMUNEI POIANA STAMPEI**

*Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață*  
**05.09.2025**

**CĂLINESCU C. ANDREI MARIUS**  
**EXPERT EVALUATOR**

Str. ZEFIRULUI, nr. 4F, cartier Ișceni, Suceava  
CUI: 33715796  
Tel: 0727.717.323  
Cod IBAN: RO47BTRLRONCRT0275931801  
Banca: TRANSILVANIA

Nr.104/05.09.2025

## 1.1 REZUMAT SI CONCLUZII

Către: **PRIMĂRIA COMUNEI POIANA STAMPEI**Data evaluării: **05.09.2025**

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a realizat evaluarea proprietății imobiliare compuse dintr-o parcelă de teren curți construcții, identificată prin suprafața de **1.000,00 mp**, nr. cadastral/nr. topografic **38168** și înscrisă în C.F. nr. **38168** a UAT Poiana Stampei.

Terenul în suprafață de **1.000,00 mp** este situat în intravilanul satului Dornișoara, com. Poiana Stampei, județul Suceava.

Terenul aparține domeniului privat al **PRIMĂRIEI COMUNEI POIANA STAMPEI**.

Scopul evaluării este estimarea **valorii de piață**.

Data evaluării este **05.09.2025**. Cursul de schimb RON/EUR la data evaluării este **5,0787**.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) Termenii de referință ai evaluării – în care sunt prezentate atât obiectul evaluării cât și principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării,
- (2) Descrierea datelor – în care este prezentată proprietatea evaluată, analiza pieței specifice și CMBU,
- (3) Analiza datelor – conține aplicarea metodei de evaluare,
- (4) Anexe – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport.

La data de 05.09.2025, în opinia evaluatorului:

**valoarea de piață a terenului, este:**

**$V_{\text{teren 1.000,00 mp}} = 25.000 \text{ RON} \approx 4.920 \text{ EUR}$**

*Valorile sunt stabilite la data de 05.09.2025 și exprimate în lei și Euro și nu includ T.V.A.  
La data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de 5,0787 lei pentru un €.*

În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății. Evaluatorul nu au avut, nu au și nu vor avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată. Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale și au fost verificate în limita posibilităților.

La baza raportului de evaluare au stat următoarele: Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR – ediția 2022.

**Evaluator:**

- **ing. Andrei Marius CĂLINESCU** - evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, secțiunile Evaluarea Bunurilor Mobile și Evaluarea Proprietăților Imobiliare, legitimație nr. 17868

## 1. INTRODUCERE

Prezentul document reprezintă **RAPORTUL DE EVALUARE** pentru un TEREN în suprafață de 1.000,00 mp, situat în intravilanul satului Dornișoara, comuna Poiana Stampei, aparținând domeniului privat al Comunei Poiana Stampei în baza:

- Registrului Cadastral al Imobilelor (UAT Poiana Stampei);
- Act Normativ nr.7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul României;
- Act administrativ nr. 156 din 05.12.2023 emis de C.L. Comunei Poiana Stampei;
- Act notarial nr.2159 din 23.10.2013 emis de BIN VASILUȚ NICULINA;
- Act administrativ nr.7530 din 02.09.2025 emis de Comuna Poiana Stampei;
- Extras de carte funciară nr.23460 din 05.09.2025.

Terenul este identificat prin nr. cadastral/ nr. topografic 38168 și este înscris în Cartea Funciară nr.38168 a UAT Poiana Stampei.

Terenul în suprafață de 1.000,00 mp este alcătuit dintr-o singură parcelă și este situat în zona median nordică a satului Dornișoara.

Vecinii terenului sunt:

- la nord: parcela 38165;
- la est: parcela 39016;
- la sud și vest: parcela 39154 – drum acces.

**Beneficiar lucrare:** Primăria comunei Poiana Stampei

**Proprietar:** Primăria Comunei Poiana Stampei, județul Suceava

- Poiana Stampei, str. Principală, nr. 228, cod poștal 727430, județul Suceava
- CIF 5021250
- Telefon/fax : 0230-575177

**Scopul:** stabilirea valorii de piață.

**Data de referință** a raportului de evaluare este **05.09.2025**.

**Cursul valutar de referință** este **5,0787 lei/€**.

Abordarea lucrării constă în prezentarea căilor de estimare a valorii, utilizând mai multe proceduri de evaluare.

## 2. PREMISELE EVALUARII

### 2.1 Ipoteze și condiții limitative

Principalele ipoteze de care sa ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

#### 1. Ipoteze și ipoteze speciale:

- Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează nici un fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată;
- **Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.**
- Aspectele juridice (descrierea legală și aspecte privind dreptul de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către PRIMĂRIA POIANA STAMPEI și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor

- juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
  - Evaluatorul nu are informații cu privire la existența unor restricții, evaluatorul nu a făcut investigații suplimentare pentru a descoperi aceste restricții și nici nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu;
  - Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
  - Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Nu am fost informat despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
  - Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
  - Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
  - Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile considerând datele care sunt disponibile la data evaluării;
  - Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu are 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;
  - Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele puse la dispoziție de beneficiar, fiind limitată exclusiv la acestea;
  - Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate sa considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.

Demersul realizat în vederea evaluării este definit de următoarele aspecte ce țin seama de drepturile de proprietate deținute și evaluate:

- pentru proprietatea evaluată a fost determinată valoarea de piață;
- evaluarea vizează valorile drepturilor deținute.

Acest raport a fost elaborat în următoarele condiții generale limitative, dar și a altora ce ar putea fi prezentate în cadrul raportului:

- Estimarea valorii din acest raport se aplică proprietății în întregime și orice divizare în elemente sau drepturi e va anula această evaluare, în afara eventualelor cazuri pentru care divizarea ar fi evidențiată concret în raport;
- Previziunile sau estimările de exploatare conținute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pieței; prin urmare aceste previziuni se pot schimba funcție de condițiile viitoare;
- Evaluatorul nu va fi solicitat să acorde consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță; necesitatea unor astfel de solicitări ar fi trebuit convenită prealabil în scris de către părți;
- Raportul de evaluare, în întregime, sau referințe, nu poate fi inclus în nici un

document, circulară sau declarație *publice* și nu poate fi publicat sub nici o formă, fără aprobarea *scrisă* a consultantului, referitor la forma și contextul în care ar putea apărea.

- Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte entități, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, nicidecum și în nicio circumstanță.
- Terenul aparține domeniului privat al comunei Poiana Stampei.

#### 2. Ipoteze speciale:

- Inspekția proprietății a fost realizată de către ing. Tătaru Vasile reprezentantul Primăriei Comunei Poiana Stampei.
- La momentul inspekției și în prezent, proprietatea este ocupată de 1 construcție anexă.
- Categoria de folosință – curți construcții.
- Terenul se evaluează în ipoteza că este asigurat accesul necondiționat și că terenul se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare.
- Evaluatorul va întocmi raportul de evaluare, bazându-se pe concluziile rezultate în urma inspekției și pe documentele puse la dispoziție de destinatarul raportului.

### 2.2 Scopul și utilizarea evaluării

Acest raport de evaluare a fost întocmit pentru estimarea **valorii de piață** a drepturilor de proprietate asupra unui TEREN în suprafață de 1.000,00 mp, situat în intravilanul satului Dornișoara, comuna Poiana Stampei, aparținând domeniului privat al Comunei Poiana Stampei, în scopul schimbării dreptului de proprietate prin vânzare.

Din informațiile furnizate de proprietar și analiza Extrasului de Carte Funciară nr.23460 din 05.09.2025, proprietatea este liberă de sarcini.

### 2.3 Baza de evaluare și definirea valorii

Evaluarea s-a realizat conform Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR - 2022, astfel:

- **Standarde generale**
  - SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
  - SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
  - SEV 102 Documentare și conformare (IVS 102)
  - SEV 103 Raportare (IVS 103)
  - SEV 104 Tipuri ale valorii (IVS 104)
  - SEV 105 Abordări și metode de evaluare
- **Standarde pentru active**
  - **Bunuri imobile**
    - SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
    - GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile
  - **Standarde pentru utilizări specifice**
    - SEV 400 Verificarea evaluării
- **Glosar**
- **Abrevieri**
- **Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat**
- **Prețuri practicate pe piață și chirii curente de piață**

Având în vedere scopul evaluării, raportul de evaluare urmărește estimarea valorii de piață, care conform SEV 100, este definită astfel:

**Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.**

Valorile sunt determinate la data de 05.09.2025 și sunt exprimate în lei și Euro și nu includ T.V.A.

Pentru marcarea momentului în procesul continuu de evoluție monetară, se menționează că la data evaluării cursul pieței valutare comunicat de BNR era de **5,0787** lei pentru un €. Valoarea estimată este considerată că este sub formă de plată în numerar sau în modalități de plată bancare echivalente.

#### 2.4 Drepturile de proprietate evaluate

Prezentul document reprezintă **RAPORTUL DE EVALUARE** pentru un TEREN în suprafață de 1.000,00 mp, situat în intravilanul satului Dornișoara, comuna Poiana Stampei, aparținând domeniului privat al Comunei Poiana Stampei în baza:

- *Registrului Cadastral al Imobilelor (UAT Poiana Stampei);*
- *Act Normativ nr.7 din 13.03.1996 emis de Parlamentul României;*
- *Act administrativ nr. 156 din 05.12.2023 emis de C.L. Comunei Poiana Stampei;*
- *Act notarial nr.2159 din 23.10.2013 emis de BIN VASILUȚ NICULINA;*
- *Act administrativ nr.7530 din 02.09.2025 emis de Comuna Poiana Stampei;*
- *Extras de carte funciară nr.23460 din 05.09.2025.*

Terenul este identificat prin nr. cadastral/ nr. topografic 38168 și este înscris în Cartea Funciară nr.38168 a UAT Poiana Stampei.

Terenul în suprafață de 1.000,00 mp este alcătuit dintr-o singură parcelă și este situat în zona mediană/limitrofă a intravilanului satului Dornișoara.

Destinația terenului este curți construcții.

Proprietatea se evaluează în ipoteza că nu este grevată de sarcini.

#### 2.5 Declarație de conformitate

Ca elaboratori declarăm că raportul de evaluare, pe care îl semnăm, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare a Bunurilor ANEVAR ediția 2022, legislația în vigoare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport.

Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată.

Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

#### 2.6 Certificare

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății (efectuate de ing. Tătaru Vasile).
2. Analizele, opiniile și concluziile sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile profesionale personale, nepărtinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu avem nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia noastră.
5. Analizele, opiniile și concluziile au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ANEVAR și legislația în vigoare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu ne-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

### 2.7 Alte precizări

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă încadrarea în zona în care se află proprietatea.

În procesul de evaluare s-au utilizat date și informații în EURO și RON (lei noi), conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către client.

Cursul comunicat de B.N.R. era de **5,0787 RON/EURO**.

### 2.8 Factorii de mediu

La data evaluării, evaluatorul nu are cunoștință dacă proprietatea evaluată a fost afectată de poluatori (industriali sau de altă natură).

### 2.9 Surse de informații

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate – identificare fizică pe teren
- Documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării
- Suprafața terenului preluată din documentele de proprietate disponibile
- Istoricul proprietății

B. Informații la care au acces evaluatorul

- Date privind piața imobiliară locală
- Baza de date a evaluatorului
- Standardele de evaluare a bunurilor (ANEVAR 2022)
- Bibliografie de specialitate

### 2.10 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

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

### 3. PREZENTAREA DATELOR

#### 3.1 Identificarea proprietății

Terenul supus evaluării în suprafață de 1.000,00 mp este situat în intravilanul satului Dornișoara, nr. 22, în zona mediană/limitrofă nordică, cu ieșire la drumul de acces desprins din str. Dornișoara.

Terenul este în suprafață totală de 1.000,00 mp, nr. cadastral/nr. topografic 38168 și înscris în C.F. nr. 38168 a UAT Poiana Stampei.

Identificarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor prezentate.

Terenul aparține domeniului privat al **PRIMĂRIEI COMUNEI POIANA STAMPEI**.

A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea raportului expusă mai sus, proprietatea este considerată liberă de orice fel de sarcini.

Evaluarea s-a făcut și prin comparație cu istoricul tranzacțiilor practicate în zonă.

**Data evaluării este 05.09.2025.**

**Cursul de schimb RON/EUR la data evaluării este 5,0787.**

#### 3.2 Informații privind zona, localitatea, vecinătățile și amplasamentul

Situat în partea de nord a Moldovei, jud. Suceava, zona în care se află localitatea, este cunoscută sub denumirea de Bucovina.

Zona județului Suceava are predominant un relief de munte, acoperit în general de păduri. Tot în această zonă sunt importante vestigii istorice.

Atât resursele naturale cât și cele istorice și culturale în care sunt păstrate vechi tradiții populare, conferă zonei un potențial turistic important. Județul Suceava are importante resurse silvice cu exploatare forestieră și o dezvoltată industrie de prelucrare a lemnului. În cadrul județului au fost dezvoltate ramuri economice în domeniul extracției miniere, industriei chimice, construcțiilor de mașini și prelucrării metalelor, industriei ușoare, alimentare și altele.

Aflată pe drumul ce unește Moldova de Transilvania, comuna Poiana Stampei este atestată documentar în anul 1593, printrun act prin care domnitorul Moldovei, Aron Vodă cere bistrițenilor să nu încalce granițele țării.

Denumirea de Poiana Stampei provine de la acea șampilă care se aplica pe documente la trecerea frontierei, spre și dinspre Transilvania, a negustorilor ce tranzitau marfă între cele două provincii.

Ulterior, lângă acest punct de frontieră a început să se dezvolte o așezare ai cărei locuitori sau stabilit pe aceste locuri, atrași de pitorescul regiunii și de posibilitățile deosebite de prelucrare și exploatare a masei lemnoase. Ocupația austriacă a teritoriului comunei, între anii 1774 – 1918, a favorizat introducerea de instalații mecanice, în special pentru prelucrarea lemnului, apărând astfel noi locuri de muncă, precum și o serie de activități complementare.

Prin construcția drumului dintre Vatra Dornei și Bistrița, prin deschiderea de cariere de piatră la Dorna Burcut și ulterior la Dornișoara, cât și a emigrării masive de familii de etnici germani și evrei, zona a început să se dezvolte din punct de vedere economic. Între anii 1761 – 1783 se trece la militarizarea comunelor de graniță, acestea începând să funcționeze ca unități administrativ-teritoriale independente.

Ca poziție geografică, comuna Poiana Stampei este situată în bazinul Dornelor, învecinându-se:

- la nord, cu hotarele comunei Dorna Candrenilor;
- la est, cu hotarele comunei Șaru Dornei;
- la sud, cu județul Mureș;
- la sud-est, cu județul Harghita;

- la vest, cu județul Bistrița Năsăud.

Comuna este înconjurată de munții Bîrgăului, Călimani și Bistriței, fiind așezată pe un platou cu pante domoale, cu înălțimi cuprinse între 900 și 1.100 m.

Pădurile și pășunile acoperă cea mai mare parte din suprafața comunei.

Economia locală este reprezentată de activități legate de comerț, exploatarea turbei, extragerea pietrei din carieră, prelucrarea lemnului și creșterea animalelor.

Infrastructura: accesul în comuna Poiana Stampei se face atât pe cale rutieră, cât și pe cale ferată.

În afara peisajului zonei, de o deosebită frumusețe, comuna Poiana Stampei atrage turiștii prin *rezervația naturală mixtă "Tinovul Mare"*, constituită dintrun fond forestier cu o suprafață de 675 ha, ca și prin turbăria unde poate fi găsită planta carnivoră denumită "*Roua Cerului*". De asemenea, nămolul terapeutic folosit în balneoterapie pentru afecțiuni reumatismale, poate constitui o atracție pentru turiști. Aceștia pot fi găzduiți în case agroturistice omologate prin Ministerul Turismului, la ferma agroturistică Florea Sevastian (\*\*), la motelul particular "Vila din Carpați", sau la castelul "Dracula", situat la o distanță de 5 km de limita comunei Poiana Stampei. În satul Tesna se află casa etnofolclorică "Ciuciumis", obiectiv care reprezintă o altă atracție turistică.

Posibilitățile de investiții în această comună sunt legate de: valorificarea nămolului terapeutic la pungi sau prin balneoterapie, cultivarea și valorificarea plantelor medicinale, exploatarea turbei pentru sere și acțiuni de protecția mediului.



**Identificarea parcelei pe site-ul ANCP**

De asemenea, investiții importante se pot face în domeniul turismului și agroturismului, iar prin dezvoltarea serviciilor o parte din forța de muncă disponibilă, ar putea săși găsească locuri de muncă convenabile. Scăderea numărului de locuri de muncă a fost compensată prin dezvoltarea activităților comerciale familiale și prin plecarea pentru muncă în străinătate. Veniturile acumulate din cele două alternative de ocupare a forței de muncă, dar și din alte surse, sunt orientate în comuna Poiana Stampei, cu preponderență, spre investiții în domeniul proprietăților imobiliare de tip rezidențial.

Acest lucru rezultă și din nivelul prețurilor de tranzacționare a valorilor imobiliare din comuna Poiana Stampei. În ultimul timp, datorită contextului economic mondial și național, piața imobiliară este în scădere, deoarece este caracterizată printr-o cerere în scădere, o creștere a ofertei, de unde rezultă prețuri în scădere/stabilizare.

Din observațiile făcute la inspecția obiectivului se desprinde faptul că proprietatea se află într-o zonă economică stabilă, cu nivel de trai mediu. Interesul pentru tranzacțiile imobiliare în această zonă este important, având în vedere și poziția a proprietății evaluate.

Terenul este amplasat în zona median/limitrof nordică a localității Dornișoara. Această zonă are caracter preponderant industrial. Terenul este situat pe partea stângă a str. Dornișoara cu acces la un drum communal.

Tipul zonei: zonă rurală cu construcții industrial/rezidențiale situate în zona mediană/limitrofă a localității, de o parte și de cealaltă a str. Dornișoara și a drumurilor adiacente. Din punct de vedere edilitar: industrial/rezidențială în transformare. Există terenuri libere pe care să se poată construi proprietăți rezidențiale în zona limitrofă str. Dornișoara.

Din punct de vedere economic: zonă cu o economie locală reprezentată de persoane fizice și agenți economici care desfășoară activități în domeniul prelucrării primare a lemnului, creșterii animalelor, turism, prestări servicii și comerț.

### 3.3 Descrierea terenului

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a realizat evaluarea proprietății imobiliare compuse dintr-o parcelă de teren curți construcții, identificată prin suprafața de **1.000,00 mp**, nr. cadastral/nr. topografic **38168** și înscrisă în C.F. nr. **38168** a UAT Poiana Stampei.

Identificarea proprietății s-a efectuat pe baza documentelor prezentate.

Terenul aparține domeniului privat al **PRIMĂRIEI COMUNEI POIANA STAMPEI**.

A fost evaluat întregul drept de proprietate considerat valabil, transferabil și, special pentru utilizarea raportului expusă mai sus, proprietatea este considerată liberă de orice fel de sarcini. Terenul este cu ieșire directă la un drum de acces desprins din str. Dornișoara.

Terenul este plan cu formă regulată, cu posibilități de acces independent la str. Dornișoara.

Aspectul actual al zonei inspectate, precum și vecinătățile sunt prezentate în documentele anexate și imaginile fotografice cuprinse în prezentul raport de evaluare. Conform planului de amplasament și delimitare a imobilului, terenul are următorii vecini:

- la nord: parcela 38165;
- la est: parcela 39016;
- la sud și vest: parcela 39154 – drum acces.

Deschiderea la drumul de acces este de  $31,637 + 31,047 = 62,684$  m.

Terenul în suprafață de 1.000 mp este alcătuit dintr-o parcelă.

Accesul la amplasament se face direct din drumul comunal desprins din str. Dornișoara.

- Terenul de fundare este normal;
- Zona seismică: E;

Terenul este situat pe partea stângă a str. Dornișoara.

#### **Topografie.**

Terenul este plan.

Terenul în suprafață totală de **1.000,00 mp** are o formă aproximativ de pătrat.

#### **Rețele de utilități exterioare**

În zona amplasamentului există rețea de furnizare energie electrică.

**Amenajări ale terenului** Terenul este împrejmuit pe toate laturile. Există o construcție anexă edificată pe teren.

**Destinație permisă urbanistic. Limitări. Coeficienți urbanistici**

Evaluatorul nu deține informații despre regimul tehnic și economic al terenului.

Categoria de folosință : curți construcții.

**Riscuri de mediu**

Având în vedere categoria de folosință inițială și prezentă a proprietății (curți construcții), nu se estimează riscuri de mediu datorită utilizării trecute și prezente.

Existența activităților de prelucrare primară a lemnului, poate crea condiții de poluare a factorilor de mediu, aer, apă și sol cu praf, rumeguș și coajă de lemn. Poluarea cu produse petroliere din situații accidentale poate duce la poluarea apelor de suprafață și subterane.

**IMAGINI ALE TERENULUI SUPUS EVALUĂRII**



### 3.4 Analiza pieței

**Tipul de piață analizat. Arealul de piață analizat**

Terenul în suprafață de 1.000,00 mp este situat în intravilanul satului Dornișoara, nr.22, cu categoria de folosință curți construcții.

Astfel piața specifică proprietății este a terenurilor intravilane din comuna Poiana Stampei. Piața terenurilor destinate proprietăților industrial/rezidențiale.

**Evoluția pieței. Cererea. Oferta**

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă cantitatea dintrun anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, întrun 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 dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul definit, analiza cererii are la baza dezvoltarea imobiliară din zona mediană/limitrofă a localității Dornișoara.

Nivelul acestei cereri determină atractivitatea terenului (utilizare industrială / rezidențială / turism / prestări servicii).

Se observă, astfel că cererea de astfel de terenuri, este legată de posibilitatea lui de dezvoltare (de CMBU).

**Tipul zonei :** zonă rurală cu construcții rezidențiale/industriale situate de o parte și de cealaltă a str. Dornișoara și a drumurilor adiacente, situată în zona median/limitrofă a localității.

Din punct de vedere economic: zonă cu o economie locală reprezentată de persoane fizice și agenți economici care desfășoară activități în domeniul prelucrării lemnului, creșterii animalelor, turism, prestări servicii și comerț.

Menționez că, la data evaluării, datorită contextului economic intern și internațional, (datorită războiului din Ucraina) evoluția pieței imobiliare a terenurilor și construcțiilor nu poate fi estimată.

### Oferta

Am analizat piața ofertelor de vânzare pentru terenuri din comuna Poiana Stampei și localitățile învecinate. Sau constata următoarele:

- Ofertele pentru terenuri cu suprafețe cuprinse între 1000 mp și 5000 mp, sunt aproape inexistente.
- Prețul ofertat pentru terenuri intravilane, având suprafețe în jur de 1,0 Ha sau mai mari, în comuna Poiana Stampei variază în jurul valorii **3,50 Euro/mp**. (dar sau înregistrat oferte cu valori mai mari).
- Prețurile pentru terenurile situate în intravilanul comunei Poiana Stampei, cu suprafețe sub 10.000 mp se situează în intervalul de **3,50 eur/mp – 10,00 eur/mp**. Valorile minime sunt pentru terenuri cu suprafețe cuprinse între 5.000 și 10.000 mp (situate în zonele limitrofe, de cele mai multe ori cu forme neregulate, în pantă, cu acces limitat la drum și energie electrică), iar valorile maxime sunt pentru terenuri cu suprafețe sub 5.000 (situate în zonele centrale și mediane, cu forme regulate, acces la drumuri amenajate, utilități minime: apă și energie electrică, vecinătăți construite).

### Echilibrul pieței. Date de piață

Este posibil, ca până la sfârșitul anului 2025, să se ajungă la un echilibru cerere-ofertă, ceea ce ar conduce la o stabilizare a prețurilor.

Pentru proprietatea evaluată sau identificat puține oferte, care vor fi prezentate în cadrul lucrării.

### Terenuri comparabile

#### COMPARABILA A

Vand teren Poiana Stampei



Postat 04 martie 2025

Teren investitie pe malul râului

**7 €**

Prețul e negociabil

Persoana fizica

Suprafata utila: 10 000 m<sup>2</sup>

Extravilan / intravilan: Intravilan

**Descriere**

1 ha teren excelent pentru pensiune sau proiect turistic. Pozitionat excelent pe malul râului Dornisoara. Aproape de Tinovul Mare. La o distanta de 21 km de Vatra Dornei. Ferit de zgomotul masinilor, la aprox 400 m de la DN17. Drum de acces pana la proprietate si utilități la 20 m (apa si electricitate).

ID: 282269884Vizualizări: 390

Raportează

**Contactează vânzătorul**

Trimite mesaj

**0756 223 031**<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-investitie-pe-malul-raului-IDj6ni4.html>**COMPARABILA B**

Vand teren Poiana Stampei



VAND teren in Poiana STAMPEI, 6780mp,SI TEREN in sat TATARU 55000mp

**7 €****Poiana Stampei, Suceava****Teren de vânzare 6780m<sup>2</sup>****Descriere**

TEREN siutuat in poiana STAMPEI.6780mp,cu acces la drum comunal asfaltat,stalp de bransare a energiei electrice,la liziera terenului avem parau de APA CURGATOARE .

ID: 8737133

Raportează

**RUSU RADU****0744 485 065**<https://www.storia.ro/ro/oferta/vand-teren-in-poiana-stampeii-6780mp-si-teren-in-sat-tataru-55000mp-IDAEWw>

**COMPARABILA C****Teren constructie casa**

10 000 EUR negociabil

[Suceava, Poiana Stampei](#) [Vezi pe hartă](#)

Valabil din 3/7/2025 5:24:13 PM

**Descriere**

Vand teren 1.000 mp pentru constructie casa sau pensiune . Terenul este la drum comunal asfaltat Alexeni - comuna Poiana Stampei la 900 ml de drumul E -576 Vatra Dornei - Bistrita , are acces direct din asfalt sau pe lateral din drum acces la terenul proprietate.

Are acces direct la reseaua de electricitate si apa curenta a comunei . Este pozitionat langa Casa Florea - vezi harta - 10 euro mp . Zona excelenta cu posibilitati de extindere , aproape de raul Dorna . Romimo\_1725791748

[Vizualizări: 311](#)

Telefon validat

[FLOREA L. SEVASTIAN](#)**Contactează vânzătorul****0740415273**<https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-ptr-casa/anunt/teren-constructie-casa/qe6iq542337i7g20e5937f5id5827e9f.html>

## 4. ANALIZA DATELOR

### 4.1 Cea mai bună utilizare

*Valoarea de piață* a unui activ va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia. Cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează potențialul și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar.

Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării curente a activului sau poate fi o altă utilizare. Aceasta este determinată de utilizarea pe care un participant de pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere. Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- a) utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- b) utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- c) utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Ținând cont de tipul proprietății, de amplasarea și vecinătățile acesteia, cea mai bună utilizare, ca alternativă posibilă pentru proprietatea evaluată este cea de teren cu destinație rezidențială/pensiuni turistice/prestări servicii.

### 4.2 Metodologia de evaluare

Așa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin șase metode (numite uneori și tehnici sau analize):

- **comparația directă** – În aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect
- **alocarea** – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice)
- **extracția** – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului
- **tehnica reziduală** – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente

- **capitalizarea rentei funciare** – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată
- **tehnica parcelării și dezvoltării** – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare.

#### 4.2.1 Metoda comparației directe

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului 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.

În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ:

- drepturile de proprietate transmise,
- condițiile de finanțare,
- condițiile de vânzare,
- cheltuielile efectuate imediat după cumpărare,
- condițiile de piață,
- localizarea,
- caracteristicile fizice,
- utilitățile disponibile,
- zonarea.

Pentru aplicarea metodei sa utilizat o varianta a tehnicii cantitative, analiza pe perechi de date, care reflectă cel mai bine natura imperfectă a pieței imobiliare și tipul datelor de piață. Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost de la agențiile imobiliare și persoanele direct implicate în ofertare.

Din datele de piață prezentate în anexe am selectat comparabilele A, B, C prezentate sintetic în tabelul de mai jos:

Criterii și elemente de comparație:	Teren de evaluat	Terenuri de comparație		
		A	B	C
0 Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1 Drepturi de proprietate transmise:	liber de sarcini	liber de sarcini	liber de sarcini	liber de sarcini
2 Restricții legale	fara	fara	fara	fara
3 Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
4 Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
5 Condițiile pieței:	prezent	prezent	prezent	prezent
6 Localizare:	Dornișoara, median / limitrof	Poiana Stampei, limitrof	Poiana Stampei, Teșna, limitrof	Poiana Cobreji, limitrof
7 Caracteristici fizice				
	Surafața (mp):	1000	6780	1000
	Forma, raport front / adancime:	regulata, raport laturi 1/1	regulata, raport laturi 1/5	regulata, raport laturi 1/2
	Front stradal - aprox :	la drum comunal, cca.63 m	la drum comunal la cca.400 m de DN17	la str. Alexeni asfaltat la cca.900 m de DN17
	Topografie:	plan	panță sub 2 %	plan
8 Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / alte)	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
9 Zonare:	rezidențial/industrial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
10 Cea mai buna utilizare:	industrial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Pret total (EURO)		70.000	47.460	10.000
Pret / mp (EURO)		7,00	7,00	10,00

Elementul de COMPARAȚIE	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Domșoara, median / limitrof	Poiana Stampei, limitrof	Poiana Stampei, Teșna, limitrof	Poiana Cobreji, limitrof
Identificare data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafața [mp]	1000	10300	6780	1000
<b>PREȚ VÂNZARE EUR</b>		<b>70.000</b>	<b>47.460</b>	<b>10.000</b>
Prețul de Vânzare (EUR/mp) - criteriul de comparație		<b>€ 7,00</b>	<b>€ 7,00</b>	<b>€ 10,00</b>
<b>TIP COMPARABILA</b>				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corecție unitara sau procentuala		-20%	-20%	-20%
Corecție totala pentru tipul comparabilei		-1,40	-1,40	-2,00
Preț de vanzare corectat		5,60	5,60	8,00
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
Drepturi de proprietate transmise	liber de sarcini	liber de sarcini	liber de sarcini	liber de sarcini
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Drepturi de proprietate		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,60	€ 5,60	€ 8,00
<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
Restricții legale - coeficienti urbanistici	fara	fara	fara	fara
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru Restricții legale - coeficienti urbanistici		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,60	€ 5,60	€ 8,00
<b>CONDIȚII DE FINANȚARE</b>				
Condiții de finanțare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru finanțare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,60	€ 5,60	€ 8,00
<b>CONDIȚII DE VÂNZARE</b>				
Condiții de vânzare	normale	normale	normale	normale
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții de vânzare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,60	€ 5,60	€ 8,00
<b>CONDIȚII DE PIATĂ</b>				
Condiții ale pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
Corecția unitara sau procentuala		0%	0%	0%
Corecție totala pentru condiții ale pieței		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,60	€ 5,60	€ 8,00
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare	Domșoara, median / limitrof	Poiana Stampei, limitrof	Poiana Stampei, Teșna, limitrof	Poiana Cobreji, limitrof
Corecția unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corecție totala pentru localizare		-€ 0,56	-€ 0,56	-€ 0,80
Preț corectat (EUR/mp)		€ 5,04	€ 5,04	€ 7,20
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime ( dimensiune) și forma	1000 mp ; regulata, raport laturi 1/1	10000 mp ; neregulata	6780 mp ; regulata, raport laturi 1/5	1000 mp ; regulata, raport laturi 1/2
Corecția unitara sau procentuala		8%	5%	-10%
Corecție totala pentru formă și dimensiuni		€ 0,40	€ 0,25	-€ 0,72
Front stradal - deschidere la fațada	cca. 63	10,0	10,0	20,0
Corecția unitara sau procentuala		15,0%	10,0%	5,0%
Corecție totala pentru front stradal		€ 0,76	€ 0,50	€ 0,36
Topografie	plan	pană > 2 %	pană sub 2 %	plan
Corecția unitara sau procentuala		10,0%	5%	0%
Corecție totala pentru topografie ( planeitate)		€ 0,50	€ 0,25	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,70	€ 6,05	€ 6,84
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>				
Utilități ( en el / apa / canalizare / gaz metan / termoficare / da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu	da / da / nu / nu / nu / nu
Corecția unitara sau procentuala		-10%	-10%	-10%
Corecție totala pentru utilități disponibile		-€ 0,67	-€ 0,60	-€ 0,68
Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,03	€ 5,44	€ 6,16
<b>ZONAREA</b>				
Zonarea - destinația legala permisa	rezidențial/industrial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecția unitara sau procentuala		0,0%	0,0%	0,0%
Corecție totala pentru zonare		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Preț corectat (EUR/mp)		€ 6,03	€ 5,44	€ 6,16
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
Cea mai bună utilizare	industrial	rezidențial	rezidențial	rezidențial
Corecția unitara sau procentuala		-20,0%	-20,0%	-20,0%
Corecție totala pentru Cea mai bună utilizare		-€ 1,21	-€ 1,09	-€ 1,23
Preț corectat		€ 4,83	€ 4,35	€ 4,92
<b>Preț corectat (Eur/mp)</b>		<b>4,83</b>	<b>3,35</b>	<b>4,92</b>
Corecție totală netă	(absolut)	-€ 0,77	-€ 1,25	-€ 3,08
	(procentual)	-14%	-22%	-38%
Corecție totală brută	(absolut)	€ 4,10	€ 3,26	€ 3,80
	(procentual)	73,22%	58,24%	47,44%
Suprafața	1000			
Opinie / mp (rotunjita)	€ 5,44			
<b>Valoare estimata EURO (rotunjita)</b>	<b>4.920</b>			
<b>Valoare RGN</b>	<b>10.000</b>			
Curs valutar	5,0787			

Corecțiile cantitative sau luat în considerare astfel:

- Tipul comparabilei: sau aplicat corecții negative comparabilelor A, B și C, ținând cont de faptul că sunt oferte și apare o marja de negociere (20% procent mediu de negociere întâlnit pe piața).
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecții;
- Restricții legale: nu au fost necesare corecții;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare corecții;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață: nu au fost necesare corecții;
- Localizare:
  - Toate comparabilele au fost corectate negativ cu 10% pentru localizare mai bună decât subiectul.
- Caracteristici fizice mărime:
  - Comparabila A a fost corectată pozitiv cu 8% deoarece este de cca. 10 ori mai mare;
  - Comparabila B a fost corectată pozitiv cu 5% deoarece este de cca. 7 ori mai mare;
  - Comparabila C a fost corectată negativ cu 10% deoarece este similară, dar raport laturi mai mic.
- Front stradal:
  - Comparabilele au fost corectate pozitiv cu 15%, 10% și respectiv 5% pentru deschidere mică la drum, la o suprafață mult mai mare.
- Topografie:
  - Comparabilele A și B au fost corectate pozitiv cu 10% și respectiv 5% deoarece au pante mai mari;
- Utilități disponibile:
  - Toate comparabilele au fost corectate negativ cu 10% pentru că au și apă potabilă;
- Cea mai Bună utilizare:
  - Toate comparabilele au fost corectate negativ cu 20% pentru că au CBMU rezidențial.

Din analiza rezultatelor, rezultă că valoarea unitară estimată a terenului evaluat este cea a **terenului C**, deoarece în cazul acestuia rezultă cea mai mică valoare brută a corecțiilor.

La data de 05.09.2025, în opinia evaluatorului valoarea de piață a **terenului liber** în suprafață de **1.000,00 mp**, este:

**$V_{\text{piață teren}} = 25.000 \text{ RON} \approx 4.920 \text{ EUR}$**

NOTĂ: Valorile obținute nu conțin TVA.

Raportul a fost întocmit pe baza Standardelor de Evaluare a Bunurilor (2022), recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorului Autorizați din România).

- valoarea nu este influențată de TVA;
- valoarea este valabilă în limita ipotezelor și a celorlalte considerente prezentate în cadrul raportului.

Evaluatorul a respectat și prevederile procedurilor sistemului propriu de asigurare a calității.

**Evaluator:**

- **ing. Andrei Marius CĂLINESCU** - evaluator autorizat – membru titular ANEVAR, secțiunile Evaluarea Bunurilor Mobile și Evaluarea Proprietăților Imobiliare, legitimație nr. 17868