



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

PROIECT

HOTĂRÂRE

privind aprobarea raportului de evaluare a unui bun imobil - casă de locuit și a terenului în suprafața de 215 mp. identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casă nr. 695 din C.F. nr.45265 (nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava, imobil situat în municipiul Suceava, fostă Str. V. M. Molotov nr. 7

Consiliul Local al municipiului Suceava

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava Vasile Rîmbu, înregistrat cu nr. 13679/18.03.2026, raportul Serviciului Cadastru, Patrimoniu înregistrat cu nr. 13680/18.03.2026, avizul Comisiei buget-finanțe, fonduri europene, strategii de dezvoltare și a Comisiei juridică, de disciplină, servicii publice, administrație publică și ordine publică;

În temeiul H.C.L. Suceava nr. 57 din 27.02.2026, privind aprobare întocmirii unui raport de evaluare a unui bun imobil - casă de locuit și a terenului în suprafața de 215 mp. identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casa nr. 695 din C.F. nr.45265(nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava, imobil situat în municipiul Suceava, fostă Str. V. M. Molotov nr. 7, pentru punerea în executare a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 273/2016 a Tribunalului Suceava, rămasă definitivă prin Decizia nr. 699/15.09.2016 Curții de Apel Suceava

În temeiul prevederilor Legii 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, H.G. nr. 250/2007, privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare unitară a Legii 10/2001 aprobate prin H.G. nr. 250/2007;

Luând în considerare procesul-verbal al ședinței Comisiei pentru aplicarea Legii nr.10/2001, din data de 20.02.2026;

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

HOTĂRĂȘTE

Art. 1 Se aprobă raportul de evaluare a unui bun imobil - casă de locuit și a terenului în suprafața de 215 mp. identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casa nr. 695 din C.F. nr.45265(nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava, imobil situat în municipiul Suceava, fostă Str. V. M. Molotov nr. 7, pentru punerea în executare a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 273/2016 a Tribunalului Suceava, rămasă definitivă prin Decizia nr. 699/15.09.2016 Curții de Apel Suceava.

Art.2 Se aprobă valoarea de 1.410.400 lei, respectiv 276.800 Euro, stabilită conform raportului de evaluare efectuat de S.C. BELCASA S.R.L, înregistrat la registratura Primăriei municipiului Suceava cu nr. 13254/17.03.2026.

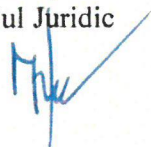
Art.3 Comisia pentru aplicarea Legii nr.10/2001, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 2622/22.09.2025 și Serviciul Cadastru, Patrimoniu vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INITIATOR
PRIMAR
Ec. Vasile Rîmbu

Avizat,
Secretar General al Municipiului,
Gheorghe-Alexandru Moldovan



VIZĂ,
Serviciul Juridic





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

Nr. 13679 din 18.03.2026

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor și domnilor consilieri

Prin Sentința Civilă nr. 273/2016 a Tribunalului Suceava, definitivă conform Deciziei nr.699/15.09.2016 a Curții de Apel Suceava pronunțată în dosarul nr. 2062/86/2015, obligă Primăria Municipiului Suceava să propună acordarea de măsuri reparatorii constând în compensarea cu bunuri oferite în echivalent de entitatea investită cu soluționarea Notificării imobilului preluat în mod abuziv, situat în Municipiului Suceava, fostă str. V. M. Molotov, nr.7, compus din suprafața de 215 mp.teren, identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casa nr.695 din C.F. nr.45265(nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava și din casă de locuit amplasat pe acest teren.

În vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 273/2016 a Tribunalului Suceava, definitivă conform Deciziei nr.699/15.09.2016 a Curții de Apel Suceava pronunțată în dosarul nr. 2062/86/2015, Comisia pentru aplicarea L.10/2001 desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 2622/22.09.2025, întrunită în data de 20.02.2026 a propus întocmirea unui raport de evaluarea de către un expert evaluator ANEVAR a bunului expropriat și demolat, casa de locuit și suprafața de 215 mp. teren aferent identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casă nr.695 din C.F. nr.45265(nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava, imobil situat în municipiul Suceava, fostă Str. V. M. Molotov, nr.7.

În urma întocmirii raportului de evaluare efectuat de S.C. BELCASA S.R.L., înregistrat la registratura Primăriei municipiului Suceava cu nr. 13254/17.03.2026, a stabilit valoarea imobil - casă de locuit și a terenului în suprafața de 215 mp. identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casa nr. 695 din C.F. nr.45265 (nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava, imobil situat în municipiul Suceava, fostă Str. V. M. Molotov nr. 7, este de 1.410.400 lei, respectiv 276.800 Euro.

Față de cele menționate mai sus, propunem spre dezbateră și aprobare proiectul în forma prezentată.

INITIATOR,
PRIMAR
Ec. VASILE RIMBU



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

Serviciului Cadastru, Patrimoniu

Nr. 13680 din 18.03.2026

APROB,
PRIMAR
Ec. VASILE RIMBU

RAPORT
de specialitate



Având în vedere notificările nr.6/29.05.2001 și nr.387/09.08.2001, prin care doamna Polocoșeriu Eugenia, a solicitat acordarea de despăgubiri pentru imobilul casă de locuit și suprafața de 215 mp. teren aferent identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casă nr.695 din C.F. nr. 45265 (nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava, imobil situat în municipiul Suceava, fostă Str. V. M. Molotov nr.7.

Notificarea a fost soluționată prin Dispoziția primarului municipiului Suceava nr. 703/13.03.2015 prin care s-a propus acordarea de puncte de despăgubire pentru imobilul solicitat.

Doamna Polocoșeriu Eugenia a contestat dispoziția respectivă, la Tribunalul Suceava.

Prin Sentința Civilă nr. 273/2016 a Tribunalului Suceava, definitivă prin Decizia nr.699/15.09.2016 a Curții de Apel Suceava pronunțată în dosarul nr. 2062/86/2015, obligă Primăria Municipiului Suceava să propună acordarea de măsuri reparatorii constând în compensarea cu bunuri oferite în echivalent de entitatea investită cu soluționarea Notificării imobilului preluat în mod abuziv, situat în Municipiului Suceava, fostă str. V. M. Molotov, nr.7, compus din suprafața de 215 mp.teren, identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casă nr.695 din C.F. nr.45265(nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava și din casă de locuit apasat pe acest teren.

În vederea punerii în executare a Sentinței Civile nr. 273/2016 a Tribunalului Suceava, definitivă prin Decizia nr.699/15.09.2016 a Curții de Apel Suceava pronunțată în dosarul nr. 2062/86/2015, Comisia pentru aplicarea Legii nr.10/2001 desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 2622/22.09.2025, întrunită în data de 20.02.2026 a propus întocmirea unui raport de evaluare de către un expert evaluator ANEVAR a bunului expropriat și demolat casa de locuit și suprafața de 215 mp. teren aferent identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casa nr.695 din C.F. nr.45265(nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava, imobil situat în municipiul Suceava, fostă Str. V. M. Molotov nr. 7.

În temeiul H.C.L. Suceava nr. 57 din 27.02.2026, s-a aprobat întocmirea unui raport de evaluare a unui bun imobil - casă de locuit și a terenului în suprafața de 215 mp. identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casa nr. 695 din C.F. nr.45265(nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava, imobil situat în municipiul Suceava, fostă Str. V. M. Molotov nr. 7, pentru punerea în executare a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 273/2016 a Tribunalului Suceava, rămasă definitivă prin Decizia nr. 699/15.09.2016 Curții de Apel Suceava .

Asfel, Serviciul Cadastru, Patrimoniu a solicitat întocmirea unui raport de evaluare de către un expert evaluator ANEVAR, pentru a stabili valoarea terenului.

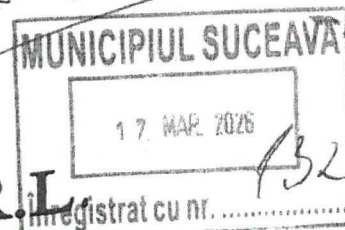
În urma întocmirii raportului de evaluare efectuat de S.C. BELCASA S.R.L, înregistrat la registratura Primăriei municipiului Suceava cu nr. 13254/17.03.2026, a

stabilit valoarea imobil - casă de locuit și a terenului în suprafața de 215 mp. identic cu parcela de clădire nr. 1931 cu casa nr. 695 din C.F. nr.45265 (nr.vechi 3339) a com.cad. Suceava, imobil situat în municipiul Suceava, fostă Str. V. M. Molotov nr. 7, este de 1.410.400 lei, respectiv 276.800 Euro.

Având în vedere cele menționate mai sus, considerăm că proiectul îndeplinește condițiile legale spre a fi aprobat.

Nr.ex:2	Numele și prenumele	Funcția și structura din cadrul aparatului de specialitate	Data	Semnătura
Verificat	Breabăn Sergiu	Șef serviciu-Serviciul Cadastru, patrimoniu	18.03.2026	
Întocmit	Ungurean Doina	Consilier superior- Serviciul Cadastru, patrimoniu	18.03.2026	

Ion Alimaru



S.C. BELCASA S.R.L.

Suceava str. Stefan cel Mare nr.37, jud. Suceava, J33/906/1.09.2004, cod fiscal R016727626
Tel mobil 0745/237.877 e_mail : belcasasv@yahoo.com

Nr. 09 din 06.03.2026

Catre, Primaria municipiului Suceava,

Urmare achizitiei serviciilor de evaluare, va inaintez alaturat, Rapoartele de evaluare:

- RAPORT EVALUARE Primaria Suceava (teren 9926 mp)
 - o Nr. 08 din 03.03.2026
- RAPORT EVALUARE Primaria Suceava (Teren cu casa demolata)
 - o Nr. 10 din 05.03.2026

Va multumesc!

SC BELCASA SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
LAZAROVICI OLTEA GEORGETA
MEMBRU TITULAR ANEVAR
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LEGITIMATIE NR. 13625/ 2026



NR: 13254
DATA: 17/03/2026
COD: F7AA

Ion Ungureanu

19 03 2026

S.C. BELCASA S.R.L.

Suceava str. Stefan cel Mare nr.37, jud. Suceava, J33/906/1.09.2004, cod fiscal RO16727626
Tel mobil 0745/237.877 e_mail : belcasasv@yahoo.com

Nr. 10 din 05.03.2026

Raport de evaluare a proprietatii imobiliare

CASA DE LOCUIT CU TEREN AFERENT

Scopul prezentului raport de evaluare este informarea solicitantului cu privire la valoarea de piata

Solicitant : MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792
Proprietar(i) : STATUL ROMÂN (Fosta proprietara POLOCOSERIU EUGENEA)
Utilizator desemnat : PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Amplasarea proprietatii: UAT Suceava, Loc. Suceava, str. Alea Trandafirilor, jud. Suceava, cod postal 720049

Valoarea de piata:

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA	1.410.400 lei	276.800 €
Valoare constructie	896.300 lei 2.775 lei/mp	175.900 € 545 €/mp
Valoare teren	514.100 lei 2.392 lei/mp	100.900 € 470 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	2 martie 2026	5,0953 lei/euro

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului, al clientului si al utilizatorului

05.03.2026

CUPRINS

I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

- I.1 Activul si/sau datoria supusa evaluarii – identificare
- I.2 Clientul
- I.3 Utilizarea desemnata
- I.4 Utilizatorul desemnat
- I.5 Evaluatorul – prezentare, calificare, competente, certificare, conflict interese
- I.6 Data evaluarii si data inspectiei
- I.7 Moneda raportului
- I.8 Tipul valorii utilizat
 - 1.8.1 Ipoteze
 - 1.8.2 Costuri de tranzactionare
 - 1.8.3 Alocarea valorii
- I.9 Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora
- I.10 Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul
- I.11 Ipoteze speciale
- I.12 Specialist
- I.13 Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)
- I.14 Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate
- I.15 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare a raportului

II. PREZENTAREA DATELOR

- II.1 Identificarea activului si/sau datoriei supusa evaluarii Descrierea juridica. Documente anexate privind dobandirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosinta etc.
- II.2 Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare
- II.3 Informatii despre amplasament/ acces
- II.4 Descrierea activului
- II.5 Date privind impozitele si taxele
- II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

III. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

- Tipul pietei
- Analiza cererii
- Analiza ofertei
- Echilibrul pietei. Previziuni

IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

- IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)
- IV.2 Evaluarea imobilului
 - IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluarii
 - IV.2.2 Cea mai buna utilizare
 - IV.2.3 Abordari in evaluare
 - IV.2.3.1 Abordarea prin piata
 - IV.2.3.2 Abordarea prin venit
 - IV.2.3.3 Abordarea prin cost

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VI. ANEXE

S.C. BELCASA S.R.L.

Suceava str. Stefan cel Mare nr.37, jud. Suceava, J33/906/1.09.2004, cod fiscal RO16727626
Tel mobil 0745/237.877 e_mail : belcasasv@yahoo.com

SINTEZA EVALUARII

Nr. 10 din 05.03.2026

Solicitant	MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792	
Utilizator desemnat	PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA	
Data inspectiei	02.03.2026	
Data evaluarii	02.03.2026	
Evaluator autorizat	LAZAROVICI OLTEA - GEORGETA, Evaluator Autorizat EPI, Legitimatie 13625	
Compania de evaluare	SC BELCASA SRL	
Scopul evaluarii	Scopul prezentului raport de evaluare este informarea solicitantului cu privire la valoarea de piata.	
Tip proprietate / nr. camere	Rezidential / CASA DE LOCUIT CU TEREN AFERENT	
Proprietar	STATUL ROMÂN Fosta proprietara POLOCOSERIU EUGENEA	
Adresa proprietatii - cf. acte	UAT Suceava, Loc. Suceava, str. Aleea Trandafirilor, jud. Suceava	
Codul postal	720049	
Identificare cadastrala	Carte Funciara 45265 Suceava	Numar Cadastral CAD: 1931 - TEREN in suprafata de 215 mp CAD: 1931-C1- C1- CASA DE LOCUIT (DEMOLATA)
Documente de proprietate	- Copie dupa Cartea Funciara nr. 45265 Suceava, emisa de BCPI Suceava - Cerere catre Primaria municipiului Suceava nr. 44446 din 23.11.2022 - Act de vanzare-cumparare - Buletinul oficial al Republicii Populare Romane - Plan de sitautie - Decizia nr. 669 din 15 septembrie 2016, emisa Curtea de Apel Suceava	
Amplasare / Cartier	Urban Proprietatea este amplasata in zona centrala a localitatii.	
Suprafete (mp)	Constructii	CASA DE LOCUIT (DEMOLATA) Sc (mp) = 131,50 estimata conform documentelor de proprietate Scd (mp) = 323,00 estimata conform documentelor de proprietate Su (mp) = 274,55 estimata ca fiind Scd*85%
	Teren	S teren (mp) = 215,00



Anul construirii (cca)	CASA DE LOCUIT (DEMOLATA) an construire 1930 conform documentelor de proprietate an renovare 1970 estimat
Observatie	• TEREN curti-constructii in suprafata de 215 mp avand nr, cad. Parcela 1931 din CF 45265/UAT Suceava (nr. vechi 3339); • Constructia LOCUINTA (demolata) TIP "S+P+M" parcela cad. Nr. 1931-C1 din CF 45265/UAT Suceava (nr. vechi 3339); • Procentul de ocupare al terenului de catre constructie (POT) = 61,2% (calculat cf. plan de situatie care este la scara 1:2880); • Rezulta amprenta la sol a cladirii de 131,5 mp; • Se estimeaza suprafata demisolului la 60 mp (cca. 45% din amprenta la sol a cladirii); • Aria desfasurata a cladirii cu regim de inaltime Dp+P+E - Ad= 323 mp; • Aria utila estimata a cladirii la 80% din Ad - Au = 260 mp.
Finisaje Grad de finalizare	Imobilul se considera finalizat in proportie de 100%.
Tip constructie (structura)	Pentru proprietatea evaluata se considera urmatoarele caracteristici:
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	CAD: 1931-C1- CASA DE LOCUIT (DEMOLATA) - Fundatii din beton - Structura de rezistenta: zidarie portanta din caramida - Compartimentari: zidarie din caramida - Plansee: din lemn - Pardoseli: placate cu gresie si parchet Finisaje interioare : - zugraveli in var - tamplarie interioara: usi din lemn - placaje din gresie si faianta Finisaje exterioare : - tencuieli si zugraveli exterioare - tamplarie exterioara din PVC cu geamuri termopan Acoperisul: tip sarpanta din lemn Invelitoare: tabla zincata Imobilul dispune de utilitati: retea de energie electrica, retea de apa, retea de canalizare, retea de gaz
Descrierea terenului	Suprafata teren: 215 mp Amplasare: intravilan Loc. Suceava, str. Aleea Trandafirilor, jud. Suceava Deschiderea la strada este de: 12,00 Dimensiuni: conform cadastru Forma: neregulata Inclinare: plat Imprejmuire: imprejmuit Tip drum acces: drum asfaltat
Utilitati la limita proprietatii	Energie electrica, retea apa, retea canal si retea gaz

Utilitati pe proprietate Se considera urmatoarele utilitati:	INSTALATII SI DOTARI ELECTRICE - Instalatie electrica – retea publica - Tablou electric - Prize si intrerupatoare INSTALATII SI DOTARI INCALZIRE - Instalatia configurata pe incalzire - Sistem de incalzire – cu sistem de incalzire INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU APA si CANAL - Apa: – retea publica - Canal: – retea publica - Instalatia configurata pentru alimentarea cu apa INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU GAZE - Imobilul se considera bransat la reseaua publica de gaze
Utilizare existenta	Rezidentiala
Curs de schimb valutar	5.0953
Dreptul de proprietate	Considerat deplin
Sarcini inregistrate	Conform Extraselor de Carte Funciara proprietatea evaluata nu este grevata de sarcini.
Regim juridic pentru drumul de acces	Accesul la proprietatea evaluata se face direct din drumul public – Aleea Trandafirilor. Tip drum acces: asfaltat.
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	

VALOAREA DE PIATA

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA	1.410.400 lei	276.800 €
Valoare constructie	896.300 lei 2.775 lei/mp	175.900 € 545 €/mp
Valoare teren	514.100 lei 2.392 lei/mp	100.900 € 470 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	2 martie 2026	5,0953 lei/euro

SC BELCASA SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
LAZAROVICI OLTEA GEORGETA
MEMBRU TITULAR ANEVAR
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LEGITIMATIE NR. 13625/ 2026



I. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

I.1. Activul si/sau datoria supusa evaluarii – identificare

Activul evaluat il constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: **CASA DE LOUIT CU TEREN AFERENT, amplasat in UAT Suceava, Loc. Suceava, str. Aleea Trandafirilor, jud. Suceava, cod postal 720049.**

I.2. Clientul (solicitantul evaluarii): **MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792**

I.3. Utilizarea desemnata: **informarea solicitantului cu privire la valoarea de piata**

Evaluarea¹ nu poate fi utilizata in afara contextului sau pentru alte scopuri decat cele prezentate.

I.4. Utilizatorul desemnat: **PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA**

Alte persoane care pot avea acces la raportul de evaluare:

Accesul altor persoane la raportul de evaluare, altele decat clientul si utilizatorii desemnati exclude orice raspundere a evaluatorului fata de acestia.

3.a Persoana care primeste o copie, nu devine un utilizator desemnat (utilizatorul desemnat si clientul sunt prezentati la pct. 2 si 4 de mai sus din capitolul I)

3.b Persoana care primeste o copie a prezentului raport, fara a fi identificata de catre evaluator ca utilizator desemnat sau ca persoana care poate avea acces la raportul de evaluare, sau fara a avea atributii legale sau reglementate in ceea ce priveste raportul de evaluare, nu poate fi considerat ca utilizator desemnat al raportului de evaluare si nu este indreptatita la nici un fel pretentie fata de evaluator.

Nu se identifica alte persoane fizice sau juridice care pot avea acces la raportul de evaluare. Evaluatorul nu-si asuma raspunderea decat fata de client si fata de filizatorul desemnat al lucrarii.

I.5. Evaluatorul – prezentare, calificare, competente, certificare, conflict interese

Evaluatorul: SC BELCASA SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR - AUT NR.0728/2026 - Compania este certificata pentru „Evaluari de proprietati imobiliare” si ”Evaluari de bunuri mobile”.

Compania este certificata pentru „Evaluari de proprietati imobiliare” si ”Evaluari de bunuri mobile”.

Date de identificare ale evaluatorului:

- ☐ municipiul: Suceava
- ☐ Str. Stefan cel Mare nr.37, bl. E2, sc.D, ap.4, jud. Suceava
- ☐ Telefon - Tel: 0745.237.877
- ☐ E-mail: georgetalazarovici@gmail.com

Evaluarea se realizeaza prin intermediul evaluatorului autorizat ANEVAR - Lazarovici Oltea – Georgeta – membru titular ANEVAR, cu legitimatia nr. 13625/ 2026.



¹ prin "evaluare" se intelege atat valoarea estimata (concluzia asupra valorii) cat si raportul de evaluare



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Evaluatorul respecta cerintele etice si profesionale continute in Codul de Etica al profesiei de evaluator autorizat, aferent indeplinirii misiunii.

Raportul de evaluare este intocmit in conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025**, aprobate prin Hotararea nr. 2/9 aprilie 2025 a Conferintei Nationale ANEVAR si in vigoare de la **1 iulie 2025**.

CERTIFICARE

Subsemnata, Lazarovici Oltea – Georgeta, certific in cunostinta de cauza si cu buna credinta ca:

1. Afirmatiile declarate de catre mine si cuprinse in prezentul raport sunt adevarate si corecte. Estimările si concluziile se bazeaza pe informatii si date considerate de catre evaluator ca fiind adevarate si corecte, precum si pe concluziile inspectiei asupra proprietatii.
2. Analizele, opiniile si concluziile sunt limitate doar de ipotezele mentionate si sunt analizele, opiniile si concluziile mele profesionale personale, impartiale si nepartinitoare.
3. Nu am interese in privinta proprietatii imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare si nu am nici un interes personal privind partile implicate in prezenta misiune, exceptie facand rolul mentionat aici.
4. Implicarea noastra in aceasta misiune nu este conditionata de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de marimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluarii si legat de producerea unui eveniment care favorizeaza cauza clientului in functie de opinia mea.
5. Analizele, opiniile si concluziile au fost formulate, la fel ca si intocmirea acestui raport, in concordanta cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025**.
6. Posed cunostintele si experienta necesara indeplinirii misiunii in mod competent.

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Subsemnata, Lazarovici Oltea – Georgeta, in calitate de evaluator, („Evaluatorul”) reprezentant al societatii de evaluare SC BELCASA SRL („Prestatorul”), referitor la imobilul evaluat la care este anexata prezenta declaratie („Imobilul”), proprietatea persoanei nominalizata in actele de proprietate anexate raportului de evaluare („Proprietarul”), pentru care clientul a cerut efectuarea unui raport de evaluare in favoarea **PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA** („Beneficiarul”)

Declar pe propria raspundere:

- a. ca raportul de evaluare privind Imobilul a fost intocmit de catre mine personal cu respectarea Standardele de evaluare a bunurilor editia 2025, in vigoare la data elaborarii raportului de evaluare, a Codul de Etica al evaluatorului autorizat, emise de ANEVAR.
- b. ca Proprietarul bunului evaluat/ Solicitantul/ administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului nu imi este **(i)** sot/sotie sau concubinul/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv²
- c. ca, din informatiile pe care le detin, Proprietarul/Solicitantul/administratorul sau reprezentantul Proprietarului/ Solicitantului/ Beneficiarului nu este **(i)** sot/sotie sau concubin/concubina, **(ii)** ruda pana la gradul iv inclusiv si nici **(iii)** afin pana la gradul iv inclusiv cu vreunul dintre reprezentantii legali/ alti angajati ai Prestatorului;
- d. ca Prestatorul, precum si subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv **(i)** nu sunt implicati in activitati de monitorizare de proiect, consultanta, tranzactii si/ sau administrare de proprietati in legatura cu Imobilul evaluat **(ii)** nu avem nici un interes direct/indirect de orice natura in legatura cu Imobilul evaluat/Solicitantul/Proprietarul/ reprezentantul Proprietarului/Solicitantului **(iii)** nu suntem in relatii contractuale/de afaceri cu acestia, cu exceptia contractului de evaluare cu Solicitantul pentru Imobilul evaluat al carui pret nu este influentat de rezultatul evaluarii, **(iv)** nu suntem influentati direct sau indirect de solvabilitatea Proprietarului/Solicitantului.

² prin ruda pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parinti, bunici, copii, frati, surori, nepoti, unchi, matusi, veri iar prin afin pana la gradul IV inclusiv se intelege oricare dintre parintii, bunicii, copii, fratii, surorile, nepotii, unchii, matusile, verii sotului/sotiei.



- e. Ca subsemnatul, sotul/sotia sau ruda pana la gradul iv inclusiv si nici un afin pana la gradul iv nu suntem implicati si nu avem nici un interes in legatura cu analiza proprietatii evaluate;
- f. Am luat cunostinta ca orice posibil conflict trebuie evidentiat in scris si comunicat de indata Beneficiarului inainte de acceptarea instructiunilor Solicitantului, precum si ca orice astfel de conflicte descoperite ulterior, trebuie sa fie imediat de asemenea comunicate imediat Beneficiarului;

1.6. Moneda evaluarii:

Valoarea de piata a activului supus evaluarii este prezentata in LEI si EURO.

1.7. Data evaluarii:

Data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata, respectiv **data evaluarii este 02.03.2026.**

Data inspectiei: 02.03.2026.

Data intocmirii raportului: 05.03.2026

Inspectia imobilului a fost realizata de catre evaluator autorizat, Lazarovici Oltea Georgeta, in prezenta unui reprezentant al clientului.

1.8. Tipul valorii utilizat: Valoarea de piata.

Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care un activ si/sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.

Sursa definitiei este volumul **Standardele de Evaluare a Bunurilor**, editia **2025**, SEV 102 Tipuri ale valorii (paragraf A10.1).

Tipul valorii este adecvat *utilizarii desemnate* a evaluarii.

Ipoteze. Principalele ipoteze de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietarul imobilului si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Se presupune ca titlul de proprietate este bun si marketabil, in afara cazului in care se specifica altfel;
- Informatia furnizata de catre terti este considerata de incredere, dar nu i se acorda garantii pentru acuratete;
- Se presupune ca nu exista conditii ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii cladirii (partilor ascunse) care sa influenteze valoarea.
- Evaluatorul nu-si asuma nici o responsabilitate pentru asemenea conditii sau pentru obtinerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am facut nici o investigatie si nici nu am inspectat acele parti ale cladirii care erau acoperite, neexpuise sau inaccesibile si s-a presupus astfel ca aceste parti sunt in stare tehnica buna.
- Nu putem sa exprimam nici o opinie despre starea tehnica a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie considerat ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor si instalatiilor;
- Se presupune ca amplasamentul este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediul inconjurator in afara cazurilor cand neconcordantele sunt expuse, descrise si luate in considerare in raport;
- Din informatiile detinute de catre evaluator si din discutiile purtate cu proprietarul imobilului, nu exista nici un indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care afecteaza valoarea proprietatii evaluate sau valoarea proprietatilor vecine. Evaluatorul nu are cunostinta de efectuarea unor inspectii sau a unor rapoarte care sa indice prezenta contaminantilor sau materialelor periculoase si nici nu a efectuat investigatii speciale in acest sens. Valorile sunt estimate in ipoteza ca nu exista asa ceva.

- Daca se va stabili ulterior ca exista contaminari pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau ca au fost sau sunt puse in functiune mijloace care ar putea sa contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Evaluatorul considera ca presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile in lumina informatiilor ce sunt disponibile la data evaluarii;
- Valoarea de piata estimata este valabila la data evaluarii. Intrucat piata, conditiile de piata se pot schimba, valoarea estimata poate fi incorecta sau necorespunzatoare la un alt moment;
- S-a presupus ca legislatia in vigoare se va mentine si nu au fost luate in calcul eventuale modificari care pot sa apara in perioada urmatoare;
- Alegerea metodei de evaluare prezentate in cuprinsul raportului s-a facut tinand seama de tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii toate informatiile pe care le-a avut la dispozitie la data evaluarii referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzand posibilitatea existentei si a altor informatii de care acesta nu avea cunostinta;
- Daca nu se arata altfel in raport, se intelege ca evaluatorii nu au cunostinta asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile in perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare.
- Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorilor.
- Evaluatorii nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu sunt responsabili pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

Costuri de tranzactionare

Majoritatea *tipurilor de valori* reprezinta pretul estimat al unui *activ*, fara a include o ajustare pentru *costurile* vanzatorului generate de vanzare sau pentru *costurile* cumparatorului generate de cumparare si pentru oricare taxa platibila de oricare dintre parti, ca efect direct al tranzactionarii.

Alocarea valorii

Alocarea *valorii* reprezinta repartizarea *valorii* unui *activ* pe elementele sale individuale sau componente, respective valoarea constructiei rezultand din deducerea valorii terenului din total valoarea proprietate.

Valorile rezultate in urma alocarii valorii in premisa utilizarii desemnate (informarea solicitantului cu privire la valoarea de piata) nu reprezinta valorile de piata ale componentului activului.

1.9. Natura si amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

Evaluarea include toate cercetarile, informatiile, rationamentele, analizele si concluziile necesare pentru a ajunge la valoarea estimata. Aceasta activitate incepe atunci cand evaluatorul accepta o evaluare si se finalizeaza odata cu prezentarea catre client a concluziilor evaluarii.

Etapele evaluarii sunt:

- definirea problemei de evaluare;
- stabilirea termenilor de referinta ai evaluarii;
- colectarea datelor si descrierea bunului subiect al evaluarii;
- analiza pietei;
- aplicarea abordarilor in evaluare;
- analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii;
- raportarea evaluarii.



Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de utilizarea acestora si tipul de valori utilizat. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in documentele cadastrale care, potrivit legii², cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor.

Din discutiile cu clientul si din observatiile evaluatorului la data inspectiei, nu exista niciun indiciu privind existenta unor contaminari naturale sau chimice care ar putea sa afecteze valoarea proprietatii subiect.

Daca totusi se va dovedi ulterior ca au existat, dar evaluatorul nu a fost instiintat, valoarea estimata ar putea fi afectata. In acest caz, evaluatorul este exonerat de orice responsabilitate, el nefiind in masura sa ofere garantii explicite sau implicite pentru existenta unor astfel de situatii sau/si a eventualelor consecinte.

Asemenea informatii depasesc sfera unui raport de evaluare, care nu trebuie inteles ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii.

In urma investigatiilor, nu s-a constatat existenta unor aspecte neobisnuite si contrastante intre utilizarea proprietatii subiect si utilizarile proprietatilor imobiliare invecinate. Analizand informatiile din documentele puse la dispozitie de catre client, nu au fost identificate aspecte care difera intre situatia scriptica si situatia factica a proprietatii subiect.

I.10. Natura si sursa informatiilor pe care se bazeaza evaluatorul:

La baza evaluarii au stat, in principal, urmatoarele documente si elemente informative, considerate semnificative:

- a) Materiale metodologice ale Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania (ANEVAR)
- b) Standarde de Evaluare a Bunurilor - Editia 2025
- c) Legislatia in domeniu:
 - Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor
 - Legea 99 /14.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor. Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I cu intrare in vigoare in 19.04.2013.
- d) documentele de proprietate mentionate la pct II.1

Alte informatii consultate:

- Metodologia de evaluare a proprietatilor imobiliare - ANEVAR;
- Date privind piata imobiliara locala, incluzand elemente deja existente in baza de date a evaluatorului, actualizate cu informatii de la participantii de piata specifica si din mass-media de specialitate; Publicatii privind piata imobiliara;
- Portalul Imobiliare.ro
- Platforma Analizelmobiliare.ro
- Coeficienti de actualizare IROVAL
- Cursul de referinta al monedei nationale.

I.11. Ipoteze speciale:

S-a solicitat intocmirea unui Raport de Evaluare pentru o casa demolata impreuna cu terenul aferent.

In cazul estimarii valorii (de piata sau alt tip) pe baza unei ipoteze speciale (sau instructiuni echivalente), aceasta ipoteza speciala se transmite evaluatorului autorizat, sub forma de instructiune scrisa, de catre solicitant. Ipoteza speciala este considerata a fi inteleasa, agreeata si asumata de catre solicitant.

I.12. Specialist: nu este cazul

Specialistul reprezinta o persoana sau grup de persoane care are/au capacitati tehnice, experienta si cunostinte necesare pentru a realiza o evaluare sau a asista in realizarea unei evaluari sau a procesului de verificare si contestare. Specialistul poate fi angajat intern sau contractat extern.

² Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



I.13. Factorii de mediu, sociali si de guvernanta (ESG)

Intrucat factorii ESG pot influenta evaluarile atat din perspectiva calitativa, cat si cantitativa si pot prezenta anumite riscuri sau oportunitati - evaluatorul a luat in considerare, in estimarea valorii, impactul factorilor ESG semnificativi, in masura in care aceste elemente sunt masurabile si considerate rezonabile, in urma aplicarii rationamentului profesional.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile factorilor ESG de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

I.14. Tipul raportului sau al altor documentatii elaborate

Raportul se va transmite in format electronic catre utilizatorul desemnat si in format letric, intr-un singur exemplar, clientului (doar la cererea acestuia).

Raportul cuprinde sinteza evaluarii (in formatul agreat de utilizatorul desemnat al raportului), termenii de referinta ai evaluarii agreati, o prezentare a activului evaluat, analiza a pietei imobiliare, o analiza CMBU si abordarile in evaluare aplicate, opinia evaluatorului privind valoarea estimata, precum si anexele cu documentatia pusa la dispozitia evaluatorului, grile calcule, localizarea pe harta a imobilului, imagini ale proprietatii, recipisa BIG.

I.15. Restrictii de utilizare, difuzare si publicare a raportului

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuie a fost prevazuta in raport.
- Raportul de evaluare sau oricare alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara. Publicarea, partiala sau integrala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele precizate la pct. 1.2, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
- Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client si de catre proprietarul imobilului, corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului si destinatarului precizati la pct. 1.2. Raportul este confidential, strict pentru client si destinatar iar evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de o terta persoana, in nici o circumstanta.

I.16. Conformitatea cu SEV - valabile la data evaluării

Standardele de Evaluare a Bunurilor – editia 2025, aprobate prin Hotararea nr. 2/9 aprilie 2025 a Conferintei Nationale ANEVAR si in vigoare de la **1 iulie 2025**:

Standardde generale:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluarii (IVS 100)
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS101)
- SEV 102 - Tipuri ale valorii (IVS102)
- SEV 103 - Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 - Informatii si date de intrare (IVS104)
- SEV 105 - Modele de evaluare (IVS105)
- SEV 106 - Documentare si raportare (IVS 106)

Standarde pentru active:

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS400)
- GEV 630-Evaluare bunurilor imobile

Standarde pentru utilizari specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluarii

Legislatia in domeniu:

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor.
- Legea 99 /15.04.2013 pentru aprobarea OUG 24/ 30.08.2011 – privind unele masuri in evaluarea bunurilor.
- Legea a fost promulgata prin Decretul Presedintelui Romaniei nr. 373/11.04.2013 si publicata in Monitorul Oficial nr 213/15.04.2013, partea I, cu intrare in vigoare in 19.04.2013.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica. Documente anexate privind dobandirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosinta, etc.

Obiectul evaluarii îl constituie dreptul de proprietate asupra imobilului format din: **CASA DE LOCUIT CU TEREN AFERENT** situat in UAT Suceava, Loc. Suceava, str. Aleea Trandafirilor, jud. Suceava

Carte Funciara	Numar Cadastral
45265 Suceava	CAD: 1931 – TEREN in suprafata de 215 mp CAD: 1931-C1- C1- CASA DE LOCUIT (DEMOLATA)

Proprietar(i):

STATUL ROMÂN

Fosta proprietara POLOCOSERIU EUGENEA

Documente anexate privind dobandirea, dreptul de proprietate asupra imobilului, dreptul de folosinta etc.

- Copie dupa Cartea Funciara nr. 45265 Suceava, emisa de BCPI Suceava
- Cerere catre Primaria municipiului Suceava nr. 44446 din 23.11.2022
- Act de vanzare-cumparare
- Buletinul oficial al Republicii Populare Romane
- Plan de situatie
- Decizia nr. 669 din 15 septembrie 2016, emisa Curtea de Apel Suceava

Sarcini inregistrate	Conform Extraselor de Carte Funciara proprietatea evaluate nu este grevata de sarcini.
----------------------	--

Dreptul de proprietate evaluat: A fost estimata valoarea intregului drept de proprietate in ipoteza in care acesta este valabil, tranzactionabil si neafectat de sarcini.

II.2 Date despre vecinatati, zona, localitate

- Proprietatea este amplasata in UAT Suceava, Loc. Suceava, str. Aleea Trandafirilor, jud. Suceava.

Judetul Suceava este situat in partea de nord a Moldovei, in bazinele superioare ale raurilor Siret si Bistrita. De o celebritate mondiala se bucura bisericile cu pictura exterioara din judet. 11 dintre acestea au fost incluse pe Lista Patrimoniului Mondial UNESCO. Orasul Suceava a fost avantajat de faptul ca aici a functionat principala vama a tarii, care detinea rolul de depozit. Prin acesta orasul avea privilegiul de a fi un mijlocitor pentru comerul cu produse orientale atat catre Polonia cat si catre Ungaria.

Suceava este un judet in nordul regiunii Moldova din Romania, cea mai mare parte a sa fiind constituita din Bucovina de Sud. Resedinta judetului este municipiul Suceava.

Municipiul Suceava se afla in extremitatea nord-estica a Romaniei, in Podisul Sucevei, subdiviziune a Podisului Moldovei, la o altitudine medie de 325 metri. Localitatea se gaseste la intersectia drumurilor



europene E85 si E58, la distantele de 432 km pe sosea si 450 km pe calea ferata de capitala tarii, Bucuresti.

Municipiul Suceava a fost avantajat de faptul ca aici a functionat principala vama a tarii, care detinea rolul de depozit. Prin aceasta orasul avea privilegiul de a fi un mijlocitor pentru comertul cu produse orientale atat catre Polonia cat si catre Ungaria.

Municipiul Suceava este resedinta si totodata cel mai mare centru urban al judetului cu acelasi nume, fiind localizat in partea central-estica a sa.

Municipiul Suceava este format din urmatoarele cartiere: Areni, Burdujeni, Centru, Suceava, George Enescu, Suceava, Harbarie, Itcani, Marasesti, Obcini, Zamca.

Administrativ, municipiul Suceava are urmatoarele caracteristici:

- o populatie de aproximativ 120.000 de locuitori;
- o suprafata de 5210 ha;
- o retea stradala ce masoara 138.528 km;
- trei statii de cale ferata;
- o pozitie apropiata de aeroportul aflat la 10 km de Suceava, in orasul Salcea;
- o impartire teritoriala pe 11 cartiere si zone industriale si rezidentiale;
- o pozitie geografica ce face ca municipiul sa fie un veritabil punct de tranzit pentru mijloacele de transport rutier;
- 57 de unitati de invatamant preuniversitar;
- o universitate unde studiaza mai bine de 12.000 de studenti;
- alte 4 centre teritoriale de invatamant la distanta ale unor universitati romanesti din sistemul de invatamant cu capital privat;
- sedii ale unor institutii publice importante de nivel judetean (Prefectura Suceava, Consiliul Judetean, Palatul de Justitie, Inspectoratul Judetean de Politie, Inspectoratul Scolar Judetean, Directia Agricola, Inspectoratul teritorial de Munca, Directia Silvica, Spitalul Judetean Suceava etc.);
- centre comerciale importante;
- agenti economici importanti in ceea ce priveste acapararea fortei de munca

Vorbind despre dezvoltarea comerciala a judetului, trebuie sa precizam ca **Suceava este orasul cu cea mai mare densitate de spatii comerciale moderne din Romania, cu mai mult de 1,38 metru patrat de retail pe cap de locuitor.** Acesta are 4 mall-uri si 8 supermarket-uri, printre care SHOPPING City, IULIUS Mall, GALLERIA si hypermarketul REAL, care cuprinde si o galerie comerciala. Doar investitia companiei britanice ARGO Real Estate in centrul comercial SHOPPING City se ridica la 65 milioane euro, suma estimata a fi recuperata in 10-11 ani.

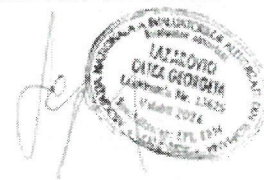
Zona in care este situata proprietatea este o zona preponderent ocupata de case de locuit si terenuri libere si cultivate.

- Proprietatea este amplasata in zona centrala a localitatii.
- Zona este caracterizata ca una cu potential bun de dezvoltare fiind bine localizata.
- Accesul la proprietate se realizeaza din drum asfaltat cu doua sensuri de circulatie cu cate o banda pe sens.
- Mijloace de transport in comun: transportul public in zona este reprezentat de linii de microbus. Proprietatea are acces facil la statiile de transport public, acestea fiind situate in zona centrala a localitatii.

Caracterul edilitar al zonei:

In zona se afla:

- Retea de transport in comun: cu mijloace de transport suficiente
- Unitati comerciale: magazine suficiente, bine aprovizionate cu marfuri de buna calitate
- Unitati de invatamant: mediu, gimnazial
- Unitati medicale: cabinete medicale
- Institutii de cult: Biserica ortodoxa, Biserica penticostala



- Institutii guvernamentale: nu sunt
- Muzee: nu sunt
- Parcuri: sunt
- Lacuri: sunt
- Cursuri de apa: nu sunt

Utilitati edilitare in zona:

- Retea de energie electrica: existenta
- Retea de apa: existenta
- Retea de termoficare: existenta
- Retea de gaze: existenta
- Retea de canalizare: existenta
- Retea de telefonie: existenta

Concluzie privind zona de amplasare:

Zona de referinta: zona centrala a localitatii.

In zona se gasesc: case de locuit si terenuri libere si cultivate.

Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare bune. Poluare redusa.

Zona necontaminata. Ambient civilizat.

II.3 Informatii despre amplasament / acces

Artere importante de circulatie in apropiere: Str. Stefan cel Mare

Calitatea retelelor de transport: strazi asfaltate.

Regim juridic pentru drumul de acces	Accesul la proprietatea evaluata se face direct din drumul public.
	Tip drum acces: asfaltat.

II.4 Descrierea proprietatii evaluate:

CASA DE LOCUIT (DEMOLATA)

Proprietatea evaluată:	CASA DE LOCUIT C1 (demolata)	
Adresă proprietate:	mun. Suceava - Mag Bucovina, jud. Suceava	
an construire	1930 conform documentelor de proprietate	
an renovare	1970 estimat	
Regim de inaltime	subsol + parter + mansarda	
Suprafata construită:	Sc (mp) = 131,50	estimata conform documentelor de proprietate
Suprafata construită desfășurată:	Scd (mp) = 323,00	estimata conform documentelor de proprietate
Suprafata utilă:	Su (mp) = 274,55	estimata ca fiind Scd*85%
Suprafata teren:	S teren (mp) = 215,00	preluata din documentele de proprietate



Tip constructie (structura)	Pentru proprietatea evaluata se considera urmatoarele caracteristici:
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de depreciere)	CAD: 1931-C1- CASA DE LOCUIT (DEMOLATA) - Fundatii din beton - Structura de rezistenta: zidarie portanta din caramida - Compartimentari: zidarie din caramida - Plansee: din lemn - Pardoseli: placate cu gresie si parchet Finisaje interioare : - zugraveli in var - tamplarie interioara: usi din lemn - placaje din gresie si faianta Finisaje exterioare : - tencuieli si zugraveli exterioare - tamplarie exterioara din PVC cu geamuri termopan Acoperisul: tip sarpanta din lemn Invelitoare: tabla zincata Imobilul dispune de utilitati: retea de energie electrica, retea de apa, retea de canalizare, retea de gaz

Imobilul se considera finalizat in proportie de 100%.

Utilitati pe proprietate Se considera urmatoarele utilitati:	INSTALATII SI DOTARI ELECTRICE • Instalatie electrica – retea publica • Tablou electric • Prize si intrerupatoare INSTALATII SI DOTARI INCALZIRE • Instalatia configurata pe incalzire • Sistem de incalzire – cu sistem de incalzire INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU APA si CANAL • Apa: – retea publica • Canal: – retea publica • Instalatia configurata pentru alimentarea cu apa INSTALATII SI DOTARI ALIMENTARE CU GAZE • Imobilul se considera bransat la reseaua publica de gaze
---	---

Date privind Certificatul energetic: Nu.

A fost prezentat certificatul energetic	Clasa energetica	Consum anual specific de energie [kWh/m2an]	Data emiterii certificatului
Nu	-	-	-

Descrierea terenului in suprafata de 215 mp

Amplasare: intravilan Loc. Suceava, str. Aleea Trandafirilor, jud. Suceava

Suprafata teren: 215 mp

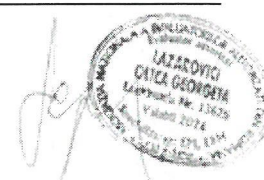
Deschiderea la strada este de: 12,00

Dimensiuni: conform cadastru

Forma: neregulata

Inclinare: plat

Imprejmuire: imprejmuit



Tip drum acces: drum asfaltat

Observatii : Nu sunt.

Abateri de la cartea funciara: nu se cunosc

Exista modificari interioare / de (re) compartimentare efectuate fara autorizatie de construire / demolare: nu se cunosc

Observatii / mentiuni privind existenta unor drepturi ale unor terti asupra imobilului (superficie, uzufruct, uz / abitatie, folosinta, servitute): nu sunt

Concluzie privind imobilul evaluat (se va avea in vedere daca cladirea este inclusa in lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica; daca cladirea face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu - liste elaborate de autoritatile centrale si/ sau locale competente):

Cladirea nu este inclusa in lista constructiilor ce prezinta risc major la actiuni de natura seismica.

Imobilul subiect nu se afla inregistrat pe lista imobilelor expertizate tehnic.

Imobilul nu face parte din lista monumentelor istorice sau a cladirilor de patrimoniu.

II.5 Date privind impozitele si taxele - nu s-a prezentat Certificat de Atestare Fiscala.

II.6 Istoric, incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cotationile curente

Data dobandirii imobilului prin conventie (vanzare/donatie/mostenire/schimb): conform documentelor prezentate.

III 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 serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si comparatori care actioneaza este relativ mic;
- proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste piete 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 proprietate imobiliara 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; comparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent.

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 ai proprietatii.

In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata pe de o parte si tipul, amplasarea si restrictiile privind proprietatile, pe de alta parte, s-au creat tipuri diferite de piete



imobiliare (rezidentiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la randul lor, pot fi impartite in piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei si dezagregare a proprietatii.

TIPUL PIETEI - incadrarea in piata proprietatilor **rezidentiale**.

Gradul de certitudine in evaluare este definit ca fiind probabilitatea ca opinia evaluatorului sa coincida cu pretul de tranzactionare al proprietatii la data evaluarii. Acest grad variaza insa in functie de conditiile pietei, caracteristicile proprietatii evaluate sau informatiile disponibile evaluatorului.

Una din cauzele semnificative ale incertitudinii in evaluare este instabilitatea pietelor proprietarilor evaluate, generata de efectele pe care le au asupra diverselor piete unele evenimente macroeconomice majore, neprevazute.

Starea de instabilitate a unei piete este caracterizata, de exemplu, de deciziile irrationale de vanzare/cumparare sau de deciziile majoritatii participantilor la piata de a nu mai face tranzactii pana la o clarificare a directiei preturilor.

In ultimele doua decenii si jumătate, piata imobiliara din Romania a trecut prin transformari spectaculoase. De la anunturile din ziare la cautarile pe telefon, digitalizarea a schimbat complet procesul de cumparare a unei locuinte

Preturile apartamentelor vandute in Romania s-au majorat de 13 ori in ultimii 25 de ani.

Evenimentele care au marcat piata imobiliara

Unul dintre cele mai intense momente care a marcat piata imobiliara a fost perioada 2006 – 2008, cand preturile au crescut nesustenabil. Cresterea artificiala a fost urmata de o prabusire spectaculoasa, odata cu criza financiara din 2008 – 2009 care a adus corectii drastice si un val de executari silit.

Programul „Prima Casa”, lansat in 2009, a contribuit la stabilizarea pietei, insa atractivitatea sa s-a redus treptat. Dupa 2015, cresterea veniturilor, investitiile imobiliare si dezvoltarea oraselor universitare au repus piata pe un trend ascendent. Pandemia a schimbat preferintele cumparatorilor, iar inflatia si cresterea costurilor materialelor de constructie au impins preturile spre noi recorduri.

Sursa: <https://www.mediafax.ro/economic/de-la-10-000-la-pest-150-000-e-cum-s-a-schimbat-piata-imobiliara-in-ultimii-25-de-ani-analiza-mediafax-23611513/>

Piata imobiliara din Romania la trecerea dintre 2025 si 2026 este marcata de o **recalibrare**. Dupa un an 2025 cu scumpiri accelerate (peste 14-17% in orasele mari), inceputul lui 2026 aduce o stabilizare a preturilor si o prudenta sporita din partea cumparatorilor, cauzata de noile masuri fiscale si costurile ridicate de finantare.

- **Volumul tranzactiilor cu imobile (case, apartamente, terenuri)** a scazut semnificativ la finalul lui 2025 si inceputul lui 2026: in ianuarie 2026 au fost vandute **24.598 de proprietati**, cu peste 31.600 tranzactii mai putin decat in decembrie 2025 si cu peste 6.200 mai putin decat in ianuarie 2025, potrivit datelor ANCPI. Aceasta scadere reflecta o **inchidere lenta a pietei dupa sezonul festiv si o prudenta mai mare din partea cumparatorilor**.
- In 2025, **piata locuintelor a inregistrat o reducere a tranzactiilor totale cu ~5% fata de 2024** si cel mai slab trimestru de sfarsit de an din ultimii 6 ani, potrivit consultantilor imobiliari.
- Principala cauza a diminuarii activitatii a fost **majorarea TVA-ului** pentru o parte din locuinte (de la 19% la 21% in august 2025), ceea ce a redus cererea inainte si dupa schimbare.

Preturile locuintelor

- Chiar daca **tranzactiile au scazut, preturile rezidentiale au continuat sa creasca** in 2025, sustinute de cererea persistenta si oferta restransa de locuinte disponibile. Datele Eurostat arata o **crestere anuala a indicelui de pret al locuintelor de peste 6% in trimestrul al treilea din 2025**, peste media UE.

- In orasele mari (Bucuresti, Iasi, Cluj etc.), cresterile de pret in ultimii ani au fost semnificative, de exemplu in Iasi unde preturile au urcat cu ~80% in ultimii 6 ani.
- Preturile medii ale **apartamentelor in Suceava** sunt considerabil mai mici decat media nationala si decat in orasele mari: un apartament* costa in medie in jur de **~95.000 €** in 2026, in functie de zona si caracteristici.
- Date indexice arata ca indicatorii de pret la nivel local raman relativ rezonabili comparativ cu orasele mari din Romania.

Case si terenuri

- **Terenurile rezidentiale** au ramas mai greu de tranzactionat la finalul lui 2025 – volumul scazut de tranzactii cu terenuri si case a fost un trend sesizat inca din toamna lui 2025.
- Analizele de piata locale indica interes constant, dar preturi relativ stagnante fata de anii trecuti in unele judete mai putin dinamice economic.
- Preturile pentru case si terenuri variaza mult in functie de localizare (in oras fata de rural), dar amica oferta si cererea locala modesta fata de pietele urbane mari. Analizele de piata locale si platformele de anunturi sugereaza ca terenurile in Suceava sunt inca considerate atractive pentru dezvoltari pe termen lung, dar cu cresteri lente de pret in 2025-2026.

Factori de influenta

Politici fiscale: cresterea impozitelor pe locuinte si terenuri aplicate din 2026 poate influenta decizia de cumparare si costul detinatorului de proprietati.

Costul creditelor ipotecare ramane o componenta importanta, contribuind la prudenta cumparatorilor.

Oferta de locuinte noi s-a comprimat in ultimii ani, cu numeroase autorizari de construire mai putine si livrari de noi constructii sub nivelurile din trecut.

In anul 2026 sunt urmatoarele tendinte:

- **Preturi:** Desi au crescut la inceputul anului, ritmul este mai lent. Se estimeaza o stagnare sau o crestere marginala (5-10%) pe parcursul lui 2026.
- **Fiscalitate:** Impozitele pe locuinte au crescut semnificativ (cu pana la 80% in unele cazuri), ceea ce pune presiune pe proprietarii de imobile mari sau multiple.
- **Cerere vs. Oferta:** Numarul mic de autorizatii de construire din 2024-2025 a redus stocul de locuinte noi, mentinand preturile sus, in ciuda scaderii numarului de tranzactii.

Oras	Pret Mediu Nou (aprox. €/mp)	Evolutie
Cluj-Napoca	> 3.300 €	Cea mai scumpa piata
Bucuresti	~ 2.500 €	Crestere de 17% in 2025
Iasi	< 2.000 €	Cel mai accesibil oras mare

Piata imobiliara in judetul Suceava

Suceava a surprins piata la inceputul lui 2025 prin volume mari de tranzactionare, iar la inceputul lui 2026 ramane un punct fierbinte, desi cumparatorii sunt mult mai selectivi.

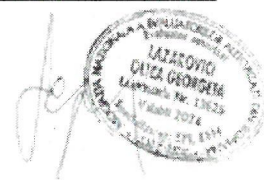
Apartamente (Suceava)

Preturile in municipiul Suceava variaza mult in functie de zona (Areni, Obcini, Burdujeni) si de vechimea blocului:

- **Blocuri Noi:** Preturile oscileaza intre **1.450 €/mp** si **2.300 €/mp** (pentru unitati premium/lux). Un apartament de 2 camere nou in zone precum Areni/Universitate poate ajunge la **104.000 € - 110.000 €**.
- **Blocuri Vechi:** Preturile sunt mai accesibile, un apartament de 2 camere in zone precum Burdujeni sau George Enescu situandu-se intre **65.000 € si 85.000 €**.

Case si Vile

Exista o orientare clara catre zonele limitrofe (Moara, Scheia, Sfantu Ilie, Ipotesti):



- Cererea pentru case "pe pamant" ramane constanta, insa cumparatorii prefera casele gata finisate din cauza costurilor imprevizibile de constructie.
- In zonele turistice (Gura Humorului, Vatra Dornei), piata este sustinuta de investitii in regim hotelier sau case de vacanta.

Terenuri (Intravilan)

Preturile terenurilor pentru constructii au crescut, reflectand dezvoltarea infrastructurii (centuri ocolitoare, proiecte de utilitati):

- **Zona Metropolitana (Moara, Scheia, Sf. Ilie):** Intre **25 €/mp si 100 €/mp**, in functie de acces si utilitati.
- **Municipiul Suceava (Intravilan):** Poate depasi **150 - 200 €/mp** in zonele centrale sau comerciale.

Tranzactii locale

- In ianuarie 2026, in **municipiul Suceava** s-au inregistrat **360 tranzactii imobiliare** (case, terenuri, apartamente) – fiind una dintre resedintele de judet cu tranzactii notabile in contextul unei pieti generale in scadere.
- De mentionat, la inceputul lui 2025, judetul Suceava a fost **printre putinele judete cu crestere de tranzactii in ianuarie 2025** fata de anul anterior, inainte de efectele majorarii TVA-ului – o dovada ca piata locala a avut perioade de rezilienta.

Concluzii:

Anul 2026 este considerat un an al "negocierii". Diferenta dintre pretul cerut si cel de vanzare este de aproximativ **4-7%**, ceea ce indica faptul ca proprietarii sunt acum mai dispusi sa discute pretul final.

La nivel national Romania:

- **Tranzactiile rezidentiale au scazut** spre finalul lui 2025 si inceputul lui 2026 dupa cresterea TVA, cu activitate redusa de cumparare-vanzare.
- **Preturile continua sa creasca**, desi presiunea asupra cererii creste.
- Oferta de locuinte noi ramane sub cerere, mentinand pe termen mediu trendul ascendent de pret.

In judetul Suceava:

- Piata este mai putin dinamica decat in Bucuresti sau orasele mari, dar ramane stabila, cu **preturi de apartamente relativ accesibile** si o **activitate locala moderata de tranzactionare**.
- Se inregistreaza un numar rezonabil de tranzactii locale chiar intr-un context national de contractie a pietei.

Ofertele de vanzare a proprietatilor similare cu imobilul ce se evalueaza in cadrul prezentului raport, se situeaza - in functie de localizare, de aria utila, dotari si finisaje - in intervalul prezentat mai jos:

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA REZIDENTIALA			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CASE DE LOCUIT CU TEREN	mun. Suceava - Mag Bucovina, jud. Suceava	loc. Suceava, cart. Zamca, jud. Suceava	loc. Suceava, cart. Centru, jud. Suceava	loc. Suceava, cart. Sf. Ilie, jud. Suceava
PREȚ DE OFERTA	Euro	450.000 €	490.000 €	750.000 €
DATA TRANZACȚIEI/OFERTEI		sept.25	sept.25	sept.25
Anexe / Garaj	fara anexe	fara anexe	fara anexe	fara anexe
Componente non-imobiliare	nemobilata, neutilata	partial mobilata, utilata	mobilata, utilata	mobilata, utilata
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții financiare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Caracteristici fizice				
Suprafata teren	215 mp	250 mp	290 mp	1.000 mp
Suprafata constructie	323 mp	280 mp	270 mp	210 mp
Anul construirii	1930	2008	2006	2023
Finisaje	finisaje obisnuire	finisaje obisnuire	finisaje obisnuire	finisaje obisnuire
Alte ajustari	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Link-uri comparabile		https://www.blitz.ro/suceava/casa-vanzare-8-camere-central-blitz176114cv	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-vila-i-270mp-utili-i-suceava-central-i-490-000-euro-IDDgx2	https://www.blitz.ro/suceava/casa-vanzare-4-camere-est-blitz176913cv

Analiza cererii

Preturile cerute pentru apartamente raman ridicate, chiar si in conditiile unei **cereri mai slabe**.

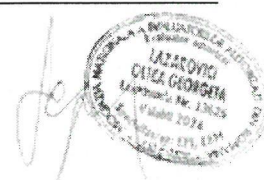
In perioade de incertitudine economica, imobiliarele sunt percepute ca investitii stabile. Cand increderea in alte instrumente financiare scade, multi investitori – atat persoane fizice, cat si companii – aleg sa-si plaseze capitalul in proprietati, vazute ca o forma tangibila si relativ sigura de protejare a valorii. Aceasta tendinta mentine cererea la un nivel ridicat, chiar si atunci cand dobanzile cresc sau volumul general al tranzactiilor scade. Astfel, chiar si in perioade in care cumparatorii de locuinte pentru uz personal se retrag din piata, preturile pot ramane ridicate datorita presiunii generate de investitorii care urmaresc stabilitatea si conservarea capitalului – o tendinta tot mai prezenta in piata apartamentelor in 2026.

Sursa: <https://blog.equinox.ro/piata-apartamentelor-2026-preturi-vanzari-scazute/>

Piata inchirierilor rezidentiale

Cererea creste in apropierea noului an universitar odata cu miile de studenti care isi cauta cazare. In plus, unii dintre romanii care prospectau piata pentru a-si gasi o locuinta, inainte de majorarea TVA de la 9% la 21%, ar putea sa-si indrepte acum cautarile tot spre proprietatile de inchiriat. Acest surplus de cerere va aduce, in urmatoarele saptamani, un plus de efervescenta pe segmentul inchirierilor, alaturi de potentiale majorari ale preturilor.

“Piața chiriilor intra in perioada cu cel mai mare interes al anului, odata cu revenirea studentilor si



relocările specifice începutului de toamnă. La aceasta sezonabilitate se adaugă însă și contextul economic actual: creșterile de taxe și inflația pun presiune pe bugetele proprietarilor, iar randamentele investitoriale s-au diminuat. În acest climat, mulți proprietari vor încerca să își maximizeze veniturile din chirii, ceea ce face probabilă o creștere a preturilor încă din această toamnă, mai ales în marile centre universitare și orașele cu cerere mare de locuințe", a declarat Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro.

Principalele tendințe întâlnite în această perioadă la nivelul celor mai mari centre universitare din țară sunt:

- apartamentele cu **2 și 3 camere** au, în general, cea mai mare pondere în totalul ofertei;
- proprietarii le solicită chirieșilor **sume mai mari** decât vara trecută;
- **cel mai scump oraș din țară** este pentru chiriași **Bucureștiul**, iar diferențele dintre sumele solicitate în cartierele exclusiviste și în cele ieftine ajung la 2.500 euro/lună;
- zone precum **Gheorgheni, Marasti, Zorilor sau Manastur** dispun de **cea mai extinsă ofertă** la închiriere, dar sunt și cele mai căutate din Cluj-Napoca motiv pentru care competiția pentru locuințele cu cele mai bune preturi este mare;
- cartierul **Tractorul** este "vedeta" orașului Brașov dispunând de **cel mai mare număr de apartamente de închiriat**, în mare parte noi, dar și de preturi pe măsură;
- se găsesc mai puține garsoniere de închiriat în **Timisoara** decât acum un an, iar **cele mai scumpe apartamente** sunt situate fie în **centrul orașului**, fie în **zona Bulevardului Take Ionescu**;
- **numărul locuințelor noi de închiriat crește în Constanța**, dar proprietățile vechi rămân majoritare la nivelul pieței locale;
- cele mai multe locuințe de închiriat sunt, în **Iasi, garsoniere și apartamente cu 2 camere**;
- **proprietarii au majorat chirile în Sibiu**, excepție făcând doar garsonierele pentru închirierea carora ai nevoie de un buget mediu lunar de 300 euro.

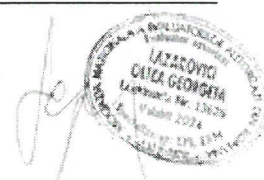
Sursa: https://www.imobiliare.ro/imoexpert/analiza-incepe-perioada-de-foc-pe-piata-chiriilor-unde-gasesti-cele-mai-multe-apartamente-de-inchiriat-si-cat-achiti-la-final-de-luna-in-cele-mai-populare-cartiere_db

Romania vs Europa

Potrivit datelor Eurostat, între 2010 și primul trimestru din 2026, preturile locuințelor din România au crescut cu aproximativ 30%. În Ungaria și Estonia preturile locuințelor s-au triplat, iar în alte nouă țări – printre care Cehia, Polonia, Bulgaria – cel puțin s-au dublat.

Sursa: <https://www.mediafax.ro/economic/de-la-10-000-la-peste-150-000-e-cum-s-a-schimbata-piata-imobiliara-in-ultimii-25-de-ani-analiza-mediafax-23611513/>

Locuințele din România sunt unele dintre cele mai ieftine din Europa, până și cel mai scump oraș al nostru menținându-se la o distanță considerabilă în privința preturilor față de marile metropole. Oferta rămâne, însă, punctul nevralgic al pieței, dar o păstrare a tendinței de majorare a numărului de autorizații de construire emise pentru clădiri rezidențiale pe termen lung ar putea să amelioreze această problemă. Totuși, blocajele în emiterea autorizațiilor de construcție împing dezvoltatorii spre suburbii, evidențiind necesitatea îmbunătățirii infrastructurii. O cooperare mai strânsă între administrațiile locale și dezvoltatorii imobiliari este însă vitală pentru un rezultat pozitiv.



ECHILIBRUL PIETEI. TENDINTE

Punctul de echilibru este foarte 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 pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

Pentru obtinerea de cotate ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

In situatia economica actuala, este dificil de facut previziuni exacte privind preturile imobiliarelor 2025-2026, insa anumite tendinte sunt deja vizibile.

- inflatia va continua sa ramana la nivele ridicate;
- tendinta este de crestere a preturilor (cel putin in prima faza);
- desi preturile tind sa creasca, pe fondul cresterii ratelor, tot mai putini oameni se vor incadra la un credit;
- vor scadea tranzactiile pe segmentul apartamentelor sau case pana in 150.000 euro.

Sursa: <https://evaluator-imobiliar.ro/tendinte-preturile-imobiliarelor-investitii-2025-2026/>

Cum va arata piata in urmatorii 5 ani

Expertii estimeaza ca piata va continua sa creasca, dar intr-un ritm mai moderat. Preturile se vor majora treptat, cu accent pe calitate si sustenabilitate. Totodata, costul ridicat al creditelor ar putea frana temporar numarul tranzactiilor.

Potrivit directorului de marketing imobiliare.ro, Daniel Crainic, pentru chiriasi se anticipeaza cresteri anuale de 8-10%, pe fondul randamentelor scazute si al cererii mari. Dezvoltatorii vor fi nevoiti sa puna accent pe facilitati, design si eficienta energetica, iar agentii imobiliari pe integrarea noilor tehnologii. De asemenea, in urmatorii 5 ani este foarte posibil sa vedem primii agenti AI care vor ajuta, eficientiza si transparentiza procesul de cautare a unei locuinte.

Sursa: <https://www.mediafax.ro/economic/de-la-10-000-la-peste-150-000-e-cum-s-a-schimbat-piata-imobiliara-in-ultimii-25-de-ani-analiza-mediafax-23611513>

IV. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

IV.1 Procedura de evaluare (Etapele parcurse)

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este **valoarea de piata** asa cum a fost ea definita mai sus.

Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori au fost:

- documentarea, pe baza unei liste de informatii solicitate clientului;
- inspectia imobilului;
- stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- deducerea si estimarea conditiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie sa se tina seama la derularea tranzactiei;
- analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportuna pentru determinarea valorii si fundamentarea opiniei evaluatorului.



Procedura de evaluare este conforma cu standardele, recomandarile si metodologia de lucru adoptate de catre ANEVAR.

IV.2 EVALUAREA IMOBILULUI

IV.2.1 Date privind modul de realizare a evaluarii

Date privind modul de realizare a evaluarii

- **Abordarea prin piata** - conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare ale caror preturi se cunosc.
- **Abordarea prin venit** - conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului.
- **Abordarea prin cost** - conform SEV 100 Cadrul general - ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ decat costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare fie prin construire.

IV.2.2 Cea mai buna utilizare

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

Utilizarea curenta/ utilizarea existenta reprezinta felul in care este utilizat(a) in prezent un activ, o datorie sau un grup de active si/sau de datorii. Utilizarea curenta poate sa fie totodata cea mai buna utilizare, desi nu este obligatoriu.

Cea mai buna utilizare este utilizarea unui activ care ii maximizeaza potentialul, care este fizic posibila, permisa legal si fezabila financiar.

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

1. **Permisa legal** – evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. Trebuie sa fie analizate reglementarile privind zonarea, restrictiile de constructie, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului.
2. **Posibila fizic** – dimensiunile si forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale (cutremure, inundatii). Se iau in considerare capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice (canalizare, apa, linie de transport energie electrica, gaze, agent termic).
3. **Fezabila financiar** – utilizarile care au indeplinit criteriile de permise legal si posibile fizic, sunt analizate, mai departe pentru a determina daca ar produce un venit care sa acopere cheltuielile de exploatare, obligatiile financiare si amortizarea capitalului.
4. **Maxim productiva** – sa genereze cea mai mare valoare a activului.

Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber

CMBU a terenului considerat liber presupune ca terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea constructiilor. Aproape orice cladire poate fi demolata si aceasta se face atunci cand ea nu mai adauga valoare terenului. CMBU a terenului considerat liber trebuie sa tina cont de utilizarea actuala si de toate utilizarile potentiale.

Cea mai buna utilizare a terenului construit

CMBU a terenului construit este legata de utilizarea ce ar trebui data unei proprietati imobiliare prin constructiile ce-i apartin. CMBU a terenului construit identifica utilizarea proprietatii imobiliare care va asigura cea mai inalta fructificare a capitalului investit.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de CMBU, proprietatea imobiliara rezidentiala: este permisa legal, indeplineste conditia de fizic posibila, este fezabila financiar.

Cea mai buna utilizare a proprietatii imobiliare ca fiind construita, poate fi continuarea utilizarii existente, renovarea sau reabilitarea, extinderea, adaptarea sau conversia la o alta utilizare, demolarea partiala sau totala, ori o combinatie a acestor alternative.

Cea mai buna utilizare implica testul permisibilitatii legale, testul posibilitatii fizice, testul fezabilitatii financiare si al productivitatii maxime.

Prin analiza CMBU a proprietatii imobiliare, ca o etapa esentiala a evaluarii, s-a identificat contextul in care participantii de pe piata, dar si evaluatorul, selecteaza informatiile comparabile de piata.

Pentru proprietatea subiect au fost luate in calcul datele si concluziile rezultate in etapa analizei de piata. Astfel, tinand cont de caracteristicile fizice, juridice si economice ale proprietatii, valabile la data evaluarii, amplasamentul, permisunile si restrictiile legale identificate, au fost testate si comparate utilizarile alternative. A rezultat ca utilizarea comerciala nu este fezabila financiar, iar utilizarea industriala nu este permisa legal.

CONCLUZII ASUPRA CMBU

Proprietatea evaluata este **CASA DE LOCUIT CU TEREN AFERENT**, amplasat in UAT Suceava, Loc. Suceava, str. Aleea Trandafirilor, jud. Suceava

Evaluatorul considera ca cea mai buna utilizare a imobilului este cea **rezidentiala**; aceasta utilizare intruneste cerintele prevazute in definitia celei mai bune utilizarii si evaluatorul a constatat ca nu exista indicatii din piata sau alti factori care sa conduca la concluzia ca exista o alta utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluarii.

Estimarea valorii de piata a proprietatii evaluate s-a facut in ipoteza CMBU – utilizarea existenta.

IV.2.3 Abordari in evaluare

IV.2.3.1 Abordarea prin piata

Abordarea prin piata considera ca preturile proprietatii sunt stabilite de piata. Valoarea proprietatii este estimata in urma studierii preturilor de pe piata ale proprietatilor competitive pe segmentul respectiv de piata (vezi grila datelor de piata din anexe).

Abordarea prin piata este cea mai sigura atunci cand exista o piata activa care furnizeaza un numar suficient de vanzari de proprietati comparabile care pot fi verificate independent prin intermediul unor surse sigure („informatie verificabila”).

O piata activa este aceea care detine tranzactii independente reale, ce au loc prin prisma conditiilor de piata libera.

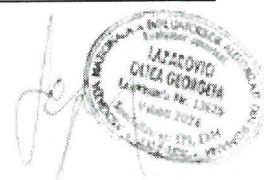
Abordarea prin piata nu este fezabila atunci cand proprietatea in cauza este unica, sau daca nu exista o piata activa pentru acea proprietate.

Aceasta se bazeaza pe valoarea rezultata in urma tranzactiilor sau ofertelor de tranzactionare cu active similare sau asimilabile efectuate.

Aceasta abordare s-a aplicat tinand seama de tipul proprietatii evaluate si de adecvarea acesteia.

Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am extras urmatoarele proprietatile disponibile catre vanzare la data evaluarii, care intrunesc conditiile de a fi utilizate in grila de calcul.

Link-uri comparabile	
Comparabila 1	https://www.blitz.ro/suceava/casa-vanzare-8-camere-central-blitz176114cv
Comparabila 2	https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-vila-i-270mp-utili-i-suceava-central-i-490-000-euro-IDDqx2
Comparabila 3	https://www.blitz.ro/suceava/casa-vanzare-4-camere-est-blitz176913cv



ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA REZIDENTIALA			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CASE DE LOCUIT CU TEREN	mun. Suceava - Mag Bucovina, jud. Suceava	loc. Suceava, cart. Zamca, jud. Suceava	loc. Suceava, cart. Centru, jud. Suceava	loc. Suceava, cart. Sf. Ilie, jud. Suceava
PREȚ DE OFERTA	Euro	450.000 €	490.000 €	750.000 €
DATA TRANZACȚIEI/OFERTEI		sept.25	sept.25	sept.25
Anexe / Garaj	fara anexe	fara anexe	fara anexe	fara anexe
Componente non-imobiliare	nemobilata, neutilata	partial mobilata, utilata	mobilata, utilata	mobilata, utilata
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Condiții financiare	Normale	Normale	Normale	Normale
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Caracteristici fizice				
Suprafata teren	215 mp	250 mp	290 mp	1.000 mp
Suprafata constructie	323 mp	280 mp	270 mp	210 mp
Anul construirii	1930	2008	2006	2023
Finisaje	finisaje obisnuire	finisaje obisnuire	finisaje obisnuire	finisaje obisnuire
Alte ajustari	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt

		02.03.2026	5,0953 lei		
ELEMENTE DE COMPARAȚIE	PROPRIETATEA IMOBILIARA REZIDENTIALA - CASA SI TEREN				
	SUBIECT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3	
PREȚ DE OFERTA (€)	Euro	450.000	490.000	750.000	
Suprafata teren (mp)	215	250	290	1000	
Suprafata construita desfasurata (mp)	323	280	270	210	
Anul construirii	1930	2008	2006	2023	
Anexe / Garaj	fara anexe	fara anexe	fara anexe	fara anexe	
Ajustare (%)		0%	0%	0%	
Ajustare (€)		0	0	0	
Componente non-imobiliare	nemobilata, neutilata	partial mobilata, utilata	mobilata, utilata	mobilata, utilata	
Ajustare (%)		-1%	-2%	-1%	
Ajustare (€)		-5000	-10000	-10000	
PREȚ CASA cu TEREN (€)		445.000	480.000	740.000	
MARJA DE NEGOCIERE (%)		-15%	-15%	-15%	
MARJA DE NEGOCIERE (€)		-67.500	-73.500	-112.500	
PREȚ DE VANZARE (€)		377.500	406.500	627.500	



Avand in vedere faptul ca proprietatile comparabile utilizate sunt oferte de vanzare si nu tranzactii, pentru a ajunge la un pret de vanzare s-a negociat fiecare proprietate comparabila. Marjele de negociere discutate sunt prezentate in grila datelor de piata. Marjele de negociere au fost discutate in sume brute, procentul prezentat in grila datelor de piata a fost calculat avand in vedere preturile de oferta si marjele de negociere discutate.

*NOTA: Aceasta diminuare nu este considerata o ajustare (nu este element de comparatie), ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare.

ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII				
Dreptul de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		377.500	406.500	627.500
Condiții de finanțare	Normale	Normale	Normale	Normale
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		377.500	406.500	627.500
Condiții de vanzare	Independent	Independent	Independent	Independent
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		377.500	406.500	627.500
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		377.500	406.500	627.500
Condiții de piata	septembrie-25	septembrie-25	septembrie-25	septembrie-25
Ajustare (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		377.500	406.500	627.500
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	mun. Suceava - Mag Bucovina, jud. Suceava	loc. Suceava, cart. Zamca, jud. Suceava	loc. Suceava, cart. Centru, jud. Suceava	loc. Suceava, cart. Sf. Ilie, jud. Suceava
Comparativ cu subiectul		localizare inferioara	localizare similara	localizare inferioara
Ajustare (%)		5%	0%	5%
Ajustare (€)		18875	0	31375
PREȚ AJUSTAT (€)		396.375	406.500	658.875
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	215	250	290	1000
Diferenta suprafata (mp)		-35	-75	-785
Ajustare (€)	470 €	-16433	-35213	-368561
Suprafata construita desfasurata (mp)	323,00	280,00	270,00	210,00
Diferenta suprafata (mp)		43	53	113
Ajustare (€)		45370	59980	300220
Anul construirii	1930	2008	2006	2023
Ajustare (%)		-39%	-38%	-47%
Ajustare (€)		-154586	-154470	-306377



Finisaje	finisaje obisnuire	finisaje obisnuire	finisaje obisnuire	finisaje obisnuire
Ajustare (euro/mp)		0,00	0,00	0,00
Ajustare (€)		0	0	0
Ajustare totala caracteristici fizice (€)		-125649	-129703	-374718
Caracteristici economice	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		270.726	276.797	284.157
Alte ajustari	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Ajustare (%)		0%	0%	0%
Ajustare (€)		0	0	0
PREȚ AJUSTAT (€)		270.726	276.797	284.157
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (€)		-125649	-129703	-374718
PREȚ AJUSTAT (€)		270.726	276.797	284.157
Ajustare totală neta absoluta (€)		-125.649	-129.703	-374.718
Ajustare totală neta procentuala (%)		-46%	-47%	-132%
Ajustare totală brută absoluta (€)		235.264	249.662	1.006.533
Ajustare totală brută procentuala (%)		62%	61%	160%
Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara		COMPARABILA 2 care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.		
VALOARE PROPRIETATE (la stadiul actual)	1.410.400 lei	276.800 €		

Explicații asupra ajustărilor aplicate			
Elemente de comparatie:	Ajustari:		
	0%	0%	0%
Elementele specifice tranzactionarii	Nu au fost aplicat ajustări pentru elementele specifice tranzacționării pentru nici una din cele trei proprietăți comparabile utilizate, deoarece acestea sunt similare cu proprietatea evaluată din punct de vedere al celor cinci elemente de comparație specifice tranzacționării.		
	0 €	0 €	0 €
Anexe / Garaj	Ajustare pentru Anexe / Boxa / Garaj - Proprietatea subiect nu beneficiaza de Anexe. Au fost necesare ajustari in functie de costurile anexelor pentru fiecare proprietate care beneficiaza de anexe.		
	-5.000 €	-10.000 €	-10.000 €
Componente nonimobiliare	Ajustare pentru Mobilat, utilat - proprietatea subiect nu se evalueaza mobilata sau utilata. Au fost necesare ajustari negative pentru comparabilele care sunt mobilate si utilate, pentru contributia mobilierului si a electrocasnicelor in valoarea totala a proprietatii.		
Localizare	5%	0%	5%



	Ajustarea pentru Localizare reflecta diferenta dintre zona unde este amplasata proprietatea subiect si comparabilele folosite, estimarea fiind facuta in functie de distanta fata de orasele invecinate, avand in vedere ca imobilele mai apropiate de orase se vand cu preturi mai mari fata de cele mai indepartate. Au fost aplicate ajustari pozitive de 5% pentru comparabila 1 si de 5% pentru comparabila 3, pentru localizare in zone mai indepartate fata de centrul localitatii, avand in vedere ca imobilele mai apropiate de centru se vand cu preturi mai mari fata de cele mai indepartate. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu distanta fata de centrul localitatii si avand in vedere perceptia pietei privind nivelul de dezvoltare al zonelor in care sunt amplasate comparabilele si proprietatea subiect, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator si analizei pe perechi de date.		
		-16.433 €	-35.213 €
		-368.561 €	
Suprafata teren (mp)	S-au aplicat ajustari in cazul tuturor ofertelor comparabile acestea avand suprafata terenului diferita fata de cea a proprietatii evaluate (s-au calculat inmultind diferenta de suprafata cu costul pe mp determinat conform fisei de calcul teren).		
		45.370 €	59.980 €
		300.220 €	
Aria Construita Desfasurata (mp)	S-au aplicat ajustari in cazul tuturor ofertelor comparabile acestea avand suprafata construita desfasurata diferita fata de cea a casei evaluate (s-au calculat inmultind diferenta de suprafata cu costul pe mp determinat din valoarea corectata a fiecarei comparabile).		
		-39%	-38%
		-47%	
Anul construirii	Din punct de vedere al elementului de comparatie vechime (an constuire - punere in functiune), se aplica ajustari avand in vedere ca proprietatile cu o vechime mai mica se vand cu preturi mai mari pe metrul patrat fata de cele cu vechime mai mare. S-au aplicat ajustari negative de -39% pentru comparabila 1, de -38% pentru comparabila 2 si de -47% pentru comparabila 3, pentru o vechime mai mica fata de cea a proprietatii subiect. Estimarea a fost facuta in functie de perceptia pietei fata de diferenta de vechime, conform informatiilor primite de la agentile imobiliare, prin tehnica interviului, avand in vedere o diferenta procentuala de circa 5% pentru o vechime 10 ani.		
		0 €	0 €
		0 €	
Finisaje	Ajustarea pentru Finisaje - Se presupune ca imobilul subiect beneficiaza de finisaje obisnuite. Nu s-au aplicat ajustari.		
		0%	0%
		0%	
Alte ajustari	Nu s-au aplicat ajustari.		

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA	1.410.400 lei	276.800 €
Valoare constructie	896.300 lei 2.775 lei/mp	175.900 € 545 €/mp
Valoare teren	514.100 lei 2.392 lei/mp	100.900 € 470 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	2 martie 2026	5,0953 lei/euro



Extractia de pe piata este o metoda prin care valoarea terenului este extrasa din pretul de vanzare al unei proprietati construite, prin scaderea valorii contributiei constructiilor, estimata prin metoda costului de inlocuire net.

Metoda alocarii, cunoscuta si ca metoda proportiei, se bazeaza pe principiul echilibrului si pe principiul contributiei, care afirma ca exista un raport tipic sau normal intre valoarea terenului si valoarea proprietatii imobiliare, pentru anumite categorii de proprietati imobiliare, din anumite localizari.

Metoda alocarii nu este recomandata atunci cand exista informatii suficiente privind tranzactii cu terenuri comparabile libere.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazeaza pe informatii care adesea sunt dificil de obtinut de catre evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren si pentru constructii in cazul tehnicii reziduale a terenului).

Aceste metode nu sunt, in general, utilizate ca metode principale de evaluare, exceptand situatiile speciale, cum este analiza parcelarii si dezvoltarii unui teren liber.

Baza evaluarii realizate in prezentul raport este valoarea de piata asa cum este definita in Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2025. Avand in vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluarii precum si informatiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicata **metoda comparatiei directe**.

Analizand informatiile culese din piata, pentru proprietati similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 3 comparabile selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuata prin metoda comparatiilor directe care este cea mai adecvata metoda atunci cand exista informatii privind vanzari comparabile. Este o metoda globala care aplica informatiile culese urmarind raportul cerere - oferta pe piata imobiliara, publicate in mass-media sau alte surse de informare si se bazeaza pe valorile unitare rezultate in urma tranzactiilor cu proprietati efectuate in zona. Metoda comparatiilor de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, adica estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".

Premiza majora a metodei este aceea ca valoarea de piata a unei proprietati imobiliare este in relatie directa cu preturile de tranzactionare ale unor proprietati competitive si comparabile. Analiza comparativa se bazeaza pe asemanarile si diferentele intre proprietati, intre elementele care influenteaza preturile de tranzactie. Caracteristicile, datele de comparatie si cele de ajustare sunt expuse in fisele de calcul tabelar.

S-au trecut in revista elementele de comparatie necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzactiilor recente. Avand in vedere practica de evaluare in domeniu se alege comparabila care a realizat cea mai mica ajustare bruta.

Evaluatorul a selectat proprietatile comparabile avand ca surse de informatii pentru imobilele de comparatie baza proprie de date, site-urile de specialitate, agentiiile imobiliare colaboratoare si partial institutiile si persoanele direct implicate in tranzactii.

Rationamentul pe baza caruia au fost selectate proprietatile comparabile a tinut cont de amplasarea proprietatii evaluate in zona, de amplasarea in cadrul localitatii, acces, panta, utilitati, deschidere, fiind alese comparabilele care au aceste caracteristici cat mai apropiate de cele ale proprietatii evaluate.

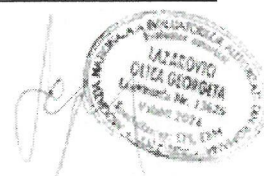
Conform cercetarii de piata intreprinse de catre evaluator, am observat ca terenurile disponibile catre vanzare la data evaluarii, care intrunesc conditiile de a fi utilizate in grila de calcul sunt cele prezentate in Capitolul OFERTA.

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CARACTERISTICI TEREN	mun. Suceava - Mag Bucovina, jud. Suceava	mun. Suceava - Mag Bucovina, jud. Suceava	mun. Suceava - str. Armeneasca, jud. Suceava	mun. Suceava - cart. Marasesti, jud. Suceava
Suprafata (mp)	215 mp	303 mp	1.300 mp	500 mp
Pret (oferta) /(euro/mp)		512 €/mp	385 €/mp	400 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren de constructii	teren de constructii	teren de constructii	teren de constructii
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum
	12 metri	16 metri	24 metri	14 metri
Utilitati	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan
Link-uri comparabile		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-303mp-zona-mag-bucovina-IDDWYT	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-suceava-IDA19U	https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz174500tv

02.03.2026

5,0953 lei

EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA 1	COMPARABIL A 2	COMPARABIL A 3
Suprafata teren (mp)	215 mp	303 mp	1.300 mp	500 mp
Pret oferta/vanzare (€)		155.000 €	500.000 €	200.000 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		511,55	384,62	400,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-10%	-10%	-10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-51,2	-38,5	-40,0
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		460,4 €/mp	346,2 €/mp	360,0 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		460,4 €/mp	346,2 €/mp	360,0 €/mp

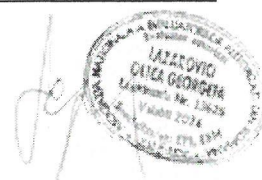


RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		460,4 €/mp	346,2 €/mp	360,0 €/mp
CONDITII DE FINANTARE	numerar	numerar	numerar	numerar
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		460,4 €/mp	346,2 €/mp	360,0 €/mp
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		460,4 €/mp	346,2 €/mp	360,0 €/mp
CONDITII DE PIATA	martie-26	martie-26	martie-26	martie-26
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		460,4 €/mp	346,2 €/mp	360,0 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	mun. Suceava - Mag Bucovina, jud. Suceava	mun. Suceava - Mag Bucovina, jud. Suceava	mun. Suceava - str. Armeneasca, jud. Suceava	mun. Suceava - cart. Marasesti, jud. Suceava
Comparativ cu subiectul	locatie ultracentrala	locatie similara	locatie similara	locatie inferioara
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	36,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		460,4 €/mp	346,2 €/mp	396,0 €/mp
Stare teren	pp. liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		460,4 €/mp	346,2 €/mp	396,0 €/mp
CMBU (urbanistic)	rezidential	rezidential	rezidential	rezidential
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		460,4 €/mp	346,2 €/mp	396,0 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu sunt	cu casa demolabila	nu sunt	nu sunt
Cuquantum Ajustare (%)		2%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		8,9	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		469,3 €/mp	346,2 €/mp	396,0 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	215 mp	303 mp	1.300 mp	500 mp
Cuquantum Ajustare (%)		2%	22%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		8,3	75,1	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		477,6 €/mp	421,3 €/mp	396,0 €/mp
Destinatia (utilizarea terenului)	teren de constructii	teren de constructii	teren de constructii	teren de constructii



Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		477,6 €/mp	421,3 €/mp	396,0 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		477,6 €/mp	421,3 €/mp	396,0 €/mp
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		477,6 €/mp	421,3 €/mp	396,0 €/mp
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum	forma neregulata, cu deschidere la drum
Deschidere / latime (m)	12,00	16,00	24,07	14,00
Raport laturi	0,67	0,84	0,45	0,39
Cuquantum Ajustare (%)		-2%	2%	3%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-8,1	7,8	11,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		469,5 €/mp	429,0 €/mp	407,0 €/mp
Utilitati	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		469,5 €/mp	429,0 €/mp	407,0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice (%)		0%	24%	13%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0,2	82,9	47,0
Pret ajustat (€/mp)		469,5 €/mp	429,0 €/mp	407,0 €/mp
Ajustare neta		0,2	82,9	47,0
Ajustare neta (%)		0,04%	23,94%	13,06%
Ajustare bruta		16,3	82,9	47,0
Ajustare bruta (%)		3,55%	23,94%	13,06%
*s-a ales comparabila pentru care s-a efectuat ajustarea brută procentuala minima	COMPARABILA 1	care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.		

EXPLICATIILE AJUSTARILOR			
Marja negociere	-10%	-10%	-10%
Acesta ajustare a comparabilelor nu este element de comparatie, ci o transformare a valorii de ofertare in pretul de vanzare (prin aproximarea marjei de negociere la data evaluarii, avand ca baza atitudinea participantilor pe piata, vanzatorii si cumparatorii). Comparabilele au fost ajustate diferit pentru a aduce la acelasi nivel preturile/mp de ofertare.			
Explicatii ajustari			
Localizare	0%	0%	10%



Ajustarea pentru Localizare reflecta diferenta dintre zona unde este amplasata proprietatea subiect si comparabilele folosite, estimarea fiind facuta in functie de distanta fata de centrul localitatii, avand in vedere ca imobilele mai apropiate de centru se vand cu preturi mai mari fata de cele mai indepartate. S-au aplicat ajustari pozitive de 10% pentru comparabila 3, pentru localizare mai nefavorabila fata de localizarea proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu distanta fata de centrul localitatii si avand in vedere perceptia pietei privind nivelul de dezvoltare al zonelor in care sunt amplasate comparabilele si proprietatea subiect, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator si analizei pe perechi de date.			
Caracteristici fizice (suprafata)	2%	22%	0%
Pentru diferenta de suprafata s-au aplicat ajustari in cazul fiecareia dintre proprietatile comparabile, avand in vedere o ajustare liniara in raport cu diferenta de suprafata fata de proprietatea subiect. S-au aplicat ajustari pozitive de 2% pentru comparabila 1 si de 22% pentru comparabila 2, pentru suprafata mai mare fata de suprafata proprietatii subiect. Avem in vedere faptul ca pretul pe metrul patrat de teren scade proportional cu cresterea suprafetei, conform studiilor de piata, estimarea procentuala fiind facuta proportional cu diferenta de suprafata. S-a avut in vedere o suprafata de circa 500 mp, la care piata percepe o diferenta de pret de circa 10%, constatata prin studiile de piata intreprinse de evaluator, prin tehnica interviului. Ajustarea aplicata a fost calculata proportional cu procentul de 10%, aferent suprafetei de 500 mp, aceasta fiind considerata o suprafata optima pentru edificarea unei locuinte in mediul urban.			
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	0%	0%	0%
Pentru diferenta de Acces / Amenajari exterioare (acces/ vizibilitate/ strazi/ trotuare) nu s-au aplicat ajustari.			
Topografie / Relief	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele fiind terenuri cu topografie plana, la fel ca proprietatea subiect.			
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	-2%	2%	3%
S-au ajustat terenurile pentru deschidere, raportul dintre laturi fiind determinant in ceea ce priveste potentialul de dezvoltare. S-au aplicat ajustari negative de -2% pentru comparabila 1, pentru proportia laturilor mai favorabila fata de cea a proprietatii subiect. S-au aplicat ajustari pozitive de 2% pentru comparabila 2 si de 3% pentru comparabila 3, pentru proportia laturilor mai nefavorabila fata de cea a proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu marimea deschiderii laturilor, avand in vedere o diferenta procentuala de circa 10% pentru un procent al laturilor de circa 1/1, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator. Evaluatorul a utilizat tehnica interviului.			
Utilitati	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele fiind terenuri cu utilitati complete, la fel ca proprietatea subiect.			

VALOAREA de PIATA a TERENULUI	514.100 lei	100.900 €
215 mp	2.392 Lei/mp	469,5 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	2-mar.-26	5,0953 lei/euro



Evaluarea constructiei

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.⁴

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

1. Metoda preluarii de pe piata imobiliara
2. Metoda varsta-durata de viata
3. Metoda segregarii

Principalele tipuri de depreciere care pot afecta o cladire si cu care opereaza aceasta metoda sunt:

- **Deteriorarea fizica** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de deteriorarile fizice ale activului sau ale componentelor sale, ca efect al vechimii sale si al utilizarii in conditii normale, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025).
- **Depreciere functionala** - reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de ineficienta activului subiect in comparatie cu substitutul sau, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025).
- **Deprecierea externa** – reprezinta o pierdere de utilitate cauzata de factori economici sau de localizare din exteriorul activului, care se concretizeaza intr-o pierdere de valoare (Glosar 2025).

Cele trei tipuri de depreciere vor fi separate si cuantificate in mod individual, dupa cum urmeaza:

- Pentru constructia C1 CASA DE LOCUIT (DEMOLATA)

imobiliare

⁴ Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24



COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLĂDIRI REZIDENȚIALE, ÎROVAL, BUCUREȘTI, 2009									
2-mai-26									5.0953
Proprietatea evaluată: CASA DE LOCUIT C1 (demolată) Adresă proprietate: mun. Suceava - Mag Bucovina, jud. Suceava an construire 1930 conform documentelor de proprietate an renovare 1970 estimat Regim de înaltă subsol + parter + mansardă Suprafața construită: Sc (mp) = 131,50 Suprafața construită desființată: Scd (mp) = 323,00 Suprafața utilă: Su (mp) = 274,55 Suprafața teren: S teren (mp) = 215,00 estimată conform documentelor de proprietate estimată conform documentelor de proprietate estimată ca fiind Scd*85% preluată din documentele de proprietate									
Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Grad de finalizare	Suprafață Sdc (mp)	Cost catalog (ron/mp)	Total cost (ron)	Coef. corecție		Cost total (ron) la stadiul final	
						E	F		
			A	B	D=AxBxC	1,000	0,890	G=DxExF	
Infrastructură									
1	61NFHDS	100%	131,5	1,123,8	147.779,7	1,000	0,890	131.523,9	
Total									131.523,9
Suprastructură									
1	63HDS	100%	323,0	988,2	319.188,6	1,000	0,890	284.077,9	
Total									284.077,9
Încălzire și compartimentare									
1	62IDCAR24PFS	100%	323,0	1,728,8	558.402,4	1,000	0,890	496.978,1	
Total									496.978,1
Învelișuri									
1	INVIZ	100%	157,8	559,3	88.257,5	1,000	0,890	78.549,2	
Total									78.549,2
Finisaj interior									
1	FOBFS	100%	274,6	2,694,7	739.829,9	1,000	0,890	658.448,6	
Total									658.448,6
Scara									
1	SCAMZ	100%	2,0	8,551,8	17.103,6	1,000	0,890	15.222,2	
Total									15.222,2
Finisaj exterior									
1	FPRAFP	100%	193,8	746,4	144.652,3	1,000	0,890	128.740,6	
Total									128.740,6
Instalații electrice									
1	ELNGR	100%	274,6	322,2	88.460,0	1,000	0,890	78.729,4	
Total									78.729,4
Instalații de încălzire									
1	INCCONV	100%	274,6	242,4	66.550,9	1,000	0,890	59.230,3	
Total									59.230,3
Instalații și obiecte sanitare									
1	CALAWC	100%	2,0	10.021,1	20.042,2	1,000	0,890	17.837,6	
Total									17.837,6
TOTAL COST (CIB) CU TVA (RON)									
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (RON)									1.949.337,8
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									1.638.099,0
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO)									321.492,2
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO/MP)									995

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

Sdc (mp) =		323,0				
Valoare fara TVA	321.492 EUR	1.638.099 lei				
Uzura fizica	69,43%					
elemente cu viata lunga						
structura	60	63%			150 ani	
asterea	20	79%			70 ani	
elemente cu viata scurta						
finisaje	8	79%			70 ani	
instalatii + anvelopa	12	79%			70 ani	
Neodecvare functionala	0%					
Depreciere externa	0%					
Profit antreprenor	25%					
Valoare ramasa	178.658 EUR	910.315 lei				

varsta cronologica (ani)	95 ani	varsta efectiva (ani)	55 ani	durata de viata (ani)	
	95 ani				150 ani
	95 ani				70 ani
			55 ani		70 ani
			55 ani		70 ani
98.285 EUR		Valoare depreciata fizic			

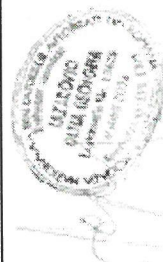
Neodecvare functionala - nu s-a identificat

Gradul de uzura fizica la constructie este de:	69,43%	avand in vedere durata de viata consumata.	
La inchideri si compatimentari uzura fizica este de:	63%	avand in vedere ca durata de viata este de cca 100 ani iar durata de viata consumata este de:	95 ani
Pentru anvelopa uzura este:	79%	avand in vedere ca durata de viata este de cca 75 ani iar durata de viata consumata este de	55 ani
La finisaje uzura fizica este de:	79%	avand in vedere ca durata de viata este de cca 75 ani iar durata de viata consumata este de:	55 ani
Pentru instalatii uzura este:	79%	avand in vedere ca durata de viata este de cca 75 ani iar durata de viata consumata este de	55 ani

Depreciere externa este cauzata de factori din afara proprietatii si poate avea efecte de scurta durata sau efecte permanente de depreciere.

S-a estimat potrivit calcul anexa si este de:

0%



S-a utilizat COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE INLOCUIRE - CORNELIU SCHIOPU, CLADIRI REZIDENTIALE, IROVAL, BUCURESTI, 2009.

Pentru estimarea valorii intregii proprietati prin metoda costurilor s-a adaugat valoarea terenului la costul de inlocuire ramas al constructiei, estimat prin metoda comparatiei de piata.

In concluzie, valoarea imobilului, rezultat prin abordarea prin cost, este:

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN COST	1.424.400 lei	279.600 €
Valoare constructie	910.300 lei 2.818 Lei/mp	178.700 € 553 €/mp
Valoare teren	514.100 lei 2.392 Lei/mp	100.900 € 470 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	02-mar.-26	5,0953 lei/euro

IV.2.3.3 Abordarea prin venit

Valoarea de rentabilitate a proprietatii imobiliare poate fi determinata prin metoda capitalizarii directe. Esenta acestei metode deriva din teoria utilitatii, care confera o anumita valoare unui bun (sau proprietati) cumparat(e) numai in masura in care cumparatorul (investitorul) realizeaza o satisfactie din achizitia respectiva. In cazul proprietatii, aceasta satisfactie se reflecta prin castigurile viitoare realizabile din exploatarea obiectului proprietatii.

In cazul de fata aceasta abordare nu s-a aplicat, fiind mai putin relevanta, avand in vedere ca nu exista unui flux teoretic de venit identificabil din chirii, care ar reveni dreptului si a unei oferte rezonabile de proprietati comparabile oferite la inchiriere.

V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Valorile estimate pentru imobilul evaluat, **CASA DE LOCUIT CU TEREN AFERENT** situat in UAT Suceava, Loc. Suceava, str. Alea Trandafirilor, jud. Suceava, descris in cuprinsul raportului de evaluare, conform actelor de proprietate anexate in copie la prezentul raport, sunt urmatoarele:

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA	1.410.400 lei	276.800 €
Valoare constructie	896.300 lei 2.775 lei/mp	175.900 € 545 €/mp
Valoare teren	514.100 lei 2.392 lei/mp	100.900 € 470 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	2 martie 2026	5,0953 lei/euro

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN COST	1.424.400 lei	279.600 €
Valoare constructie	910.300 lei	178.700 €
	2.818 Lei/mp	553 €/mp
Valoare teren	514.100 lei	100.900 €
	2.392 Lei/mp	470 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	02-mar.-26	5,0953 lei/euro

Criteriile de analiza a rezultatelor: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor utilizate in evaluare sunt criteriile pe baza carora evaluatorul a formulat concluzia finala, clara si bine fundamentata asupra valorii proprietatii subiect.

Adecvarea:

Prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cat de pertinenta este fiecare metoda, scopul si utilizarea evaluarii. Adecvarea unei metode, de regula, se refera direct la tipul proprietatii imobiliare si viabilitatea pietei.

Precizia:

Precizia unei valori este masurata de increderea evaluatorului in corectitudinea datelor de calculele efectuate si de corectiile aduse preturilor de vanzare a proprietatilor comparabile.

Cantitatea informatiilor:

Adecvarea si precizia influenteaza *calitatea* si *relevanta* rezultatelor unei metode.

Ambele criterii trebuie studiate in raport cu *cantitatea informatiilor* evidentiata de o anumita tranzactie comparabila sau de o anumita metoda. Chiar si datele care indeplinesc criteriile de adecvare si precizie pot fi contestate daca nu se fundamenteaza pe suficiente informatii.

ABORDAREA PRIN PIATA:

Adecvarea. Comparatia directa este cea mai buna metoda atunci cand pot fi identificate si verificate comparabilele.

Precizia. Datele culese de la cei implicati pot avea o anumita doza de nerealism.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, dar o cantitatea mai mare, ar da o precizie mai buna.

ABORDAREA PRIN VENIT:

Adecvarea. Aceasta abordarea este adecvata pentru PGA (proprietati generatoare de afaceri).

Precizia.

Au fost verificate ofertele de la inchiriere. Gradul de ocupare, cheltuielile de exploatare si rata de capitalizare nu pot fi cunoscute cu exactitate; valorile lor pot fi preluate din publicatii de specialitate.

Cantitatea informatiilor. Sunt suficiente, in special pentru valorile chiriilor.

Cazuri ce pot aparea:

Pentru spatii rezidentiale se alege valoarea estimata prin abordarea prin PIATA.

Valoarea prin COST poate fi aleasa atunci cand nu sunt date certe de piata in zona analizata (adoptand o depreciere economica mai mare decat de obicei) si uneori pentru constructii noi, cand nu avem piata.



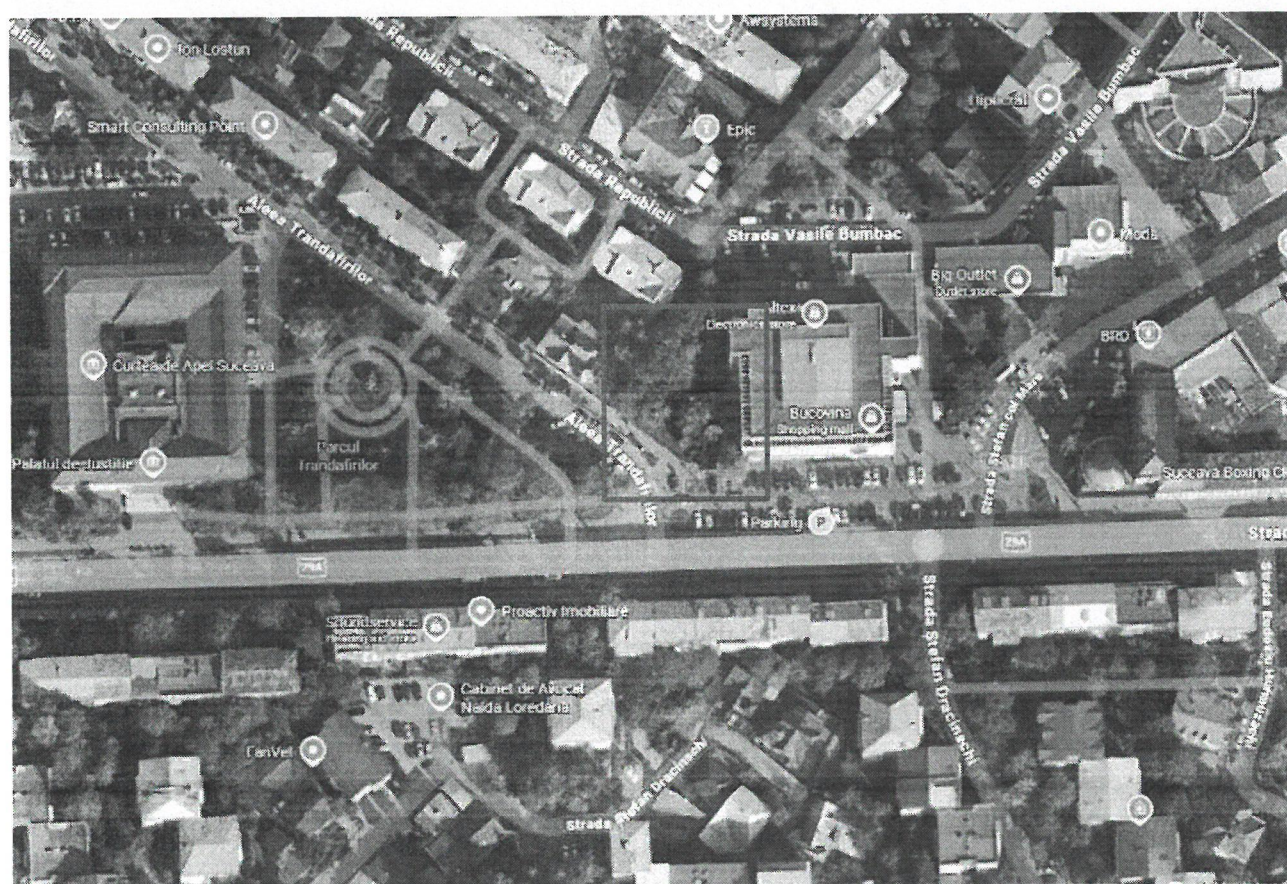
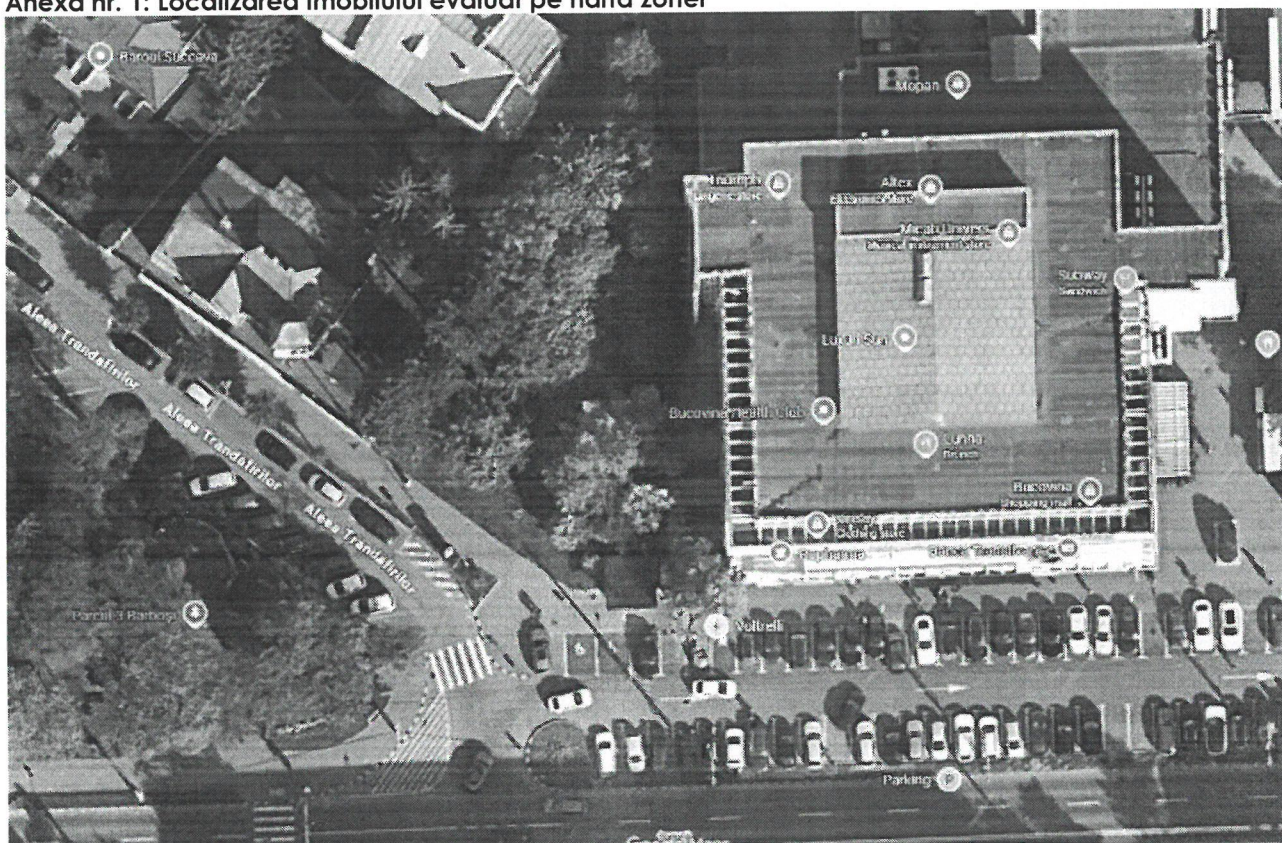
Alegerea valorii finale s-a facut pe baza analizei criteriale: adecvarea, precizia si cantitatea informatiilor, asa cum s-a mentionat mai sus, ducand la estimarea unei valori de piata a proprietatii evaluate, fundamentata si semnificativa:

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN PIATA	1.410.400 lei	276.800 €
Valoare constructie	896.300 lei 2.775 lei/mp	175.900 € 545 €/mp
Valoare teren	514.100 lei 2.392 lei/mp	100.900 € 470 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	2 martie 2026	5,0953 lei/euro

SC BELCASA SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
LAZAROVICI OLTEA GEORGETA
MEMBRU TITULAR ANEVAR
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LEGITIMATIE NR. 13625/ 2026



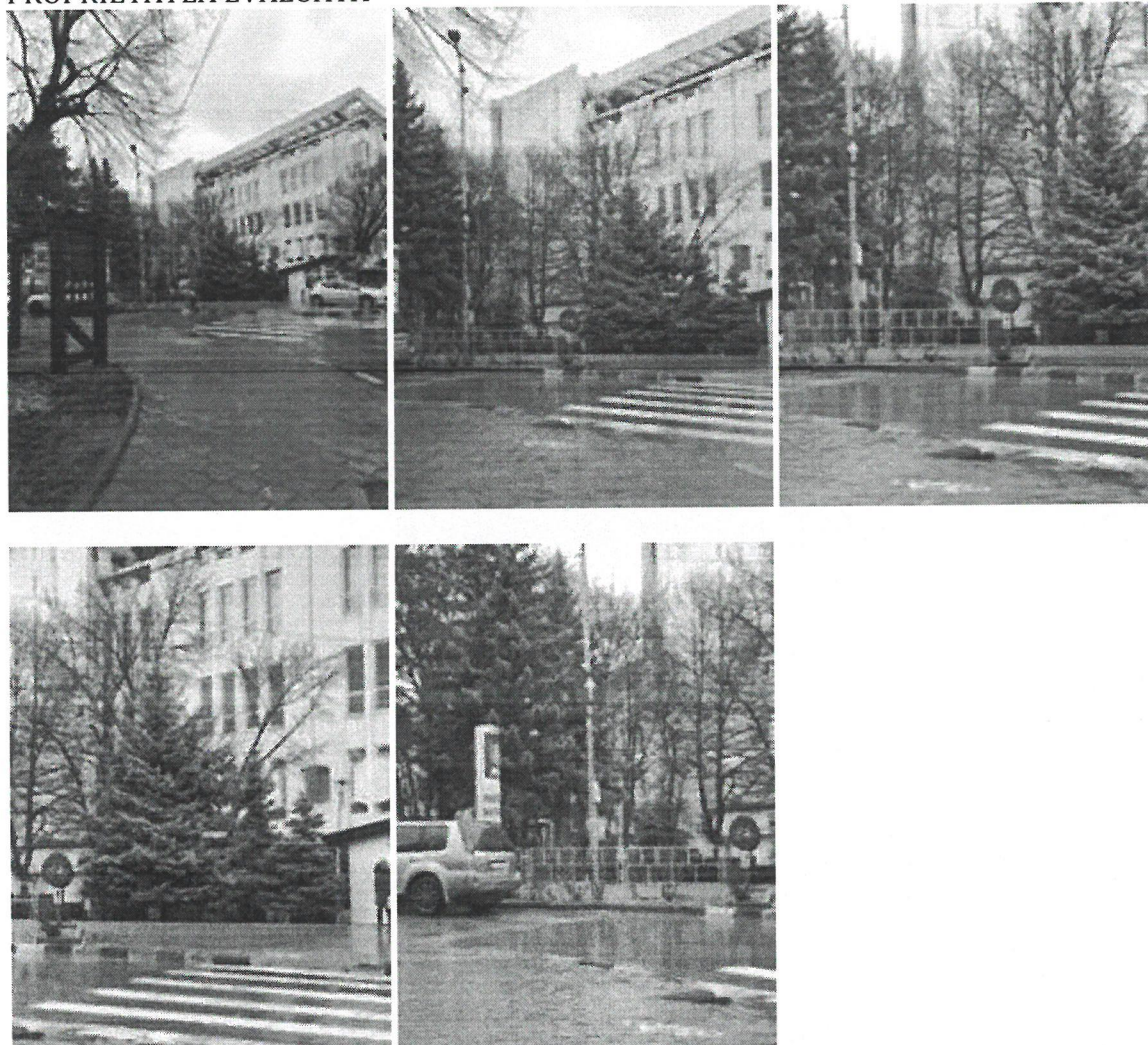
Anexa nr. 1: Localizarea imobilului evaluat pe harta zonei





Anexa nr. 2: Fotografii ale imobilului evaluat

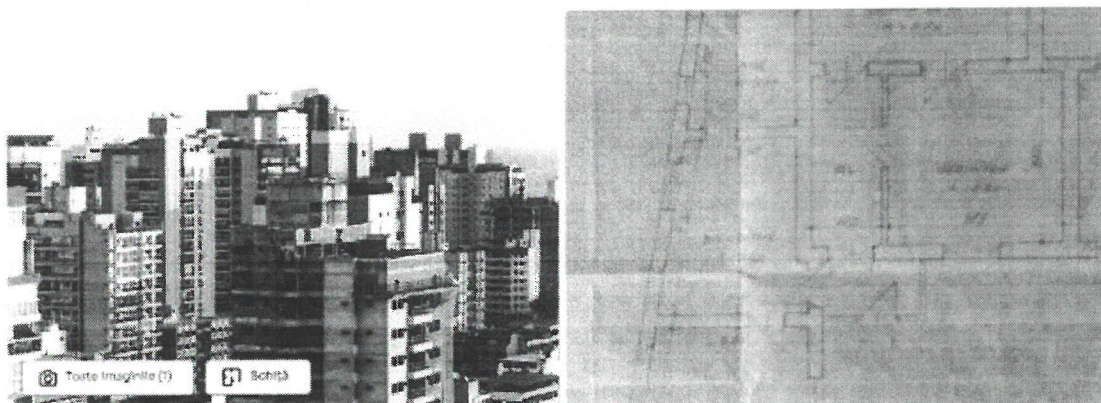
PROPRIETATEA EVALUATA



ANEXA nr. 3: Extrase privind preturile ofertelor comparabile (terenuri) pe segmentul de piata al proprietatii

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-ultracentral-303mp-zona-mag-bucovina-IDDWYT>



teren ultracentral, 303mp, zona mag Bucovina

155 000 € 512 €/m²

Centru, Suceava, Suceava

Teren de vânzare

Suprafata utila: 303 m²
Tip teren: intravilan
Localizare: urbana

Tip acces: asfaltat

Imprejurimi: fără informații

Media:
☒ electricitate
☒ apă curentă
☒ gaz
☒ canalizare

Tip vânzător: agenție

Ag Pro Invest

Pro Invest Imobiliare

% 0747 291 108

Georgeta

georgeta@proinvest.ro@gmail.com

+40 745237877

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare.
Asigurați-mă că voi primi răspunsul dumneavoastră.

Descriere

Ofer spre vanzare teren ultracentral in suprafata de 303mp, la 3 minute de mers pe jos de magazin Bucovina. Pe teren este o casa batraneasca prevazuta cu toate utilitatile (apa, gaz, curent, canalizare). Pret 155000 euro.

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt: mun. Suceava - Mag Bucovina, jud. Suceava, deschidere 16 metri, retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan, drum asfaltat.

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-central-suceava-IDA19U>



Teren central Suceava

500 000 € 385 €/m²

Strada Armeneasca, Centru, Suceava, Suceava

Teren de vânzare

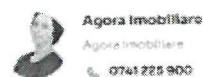
1300m²

Tip teren:	Intreabilit
Localitate:	urbana
Suprafata utila:	1300 m²

Descriere

Se ofera la vanzare, comision 0 la cumparator, 1300 mp teren in Suceava, pozitie centrala, cu toate utilitatile.

Terenul se preteaza pentru constructii rezidentiale.



Nume*

georgeta.lazarovici@gmail.com

+40 Număr de telefon*

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Administrația Autorității Județene S.C. DJI Online Services S.R.L. (Sistemul [mai mult](#))

Trimite mesajul

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt: mun. Suceava - str. Armeneasca, jud. Suceava, deschidere 24 metri, retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan, drum asfaltat.

COMPARABILA 3

<https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz174500tv>

ID: BLITZ 174500TV Cartier: Central Preț: mp. 400 €

Actualizat: 02.09.2025

Calculator credit

200.000 €

TRIMITE OFERTĂ DE PREȚ



Diana Laza
Senior Broker Partner
+40 330 233 770
office@blitz.ro

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu
oferta BLITZ 174500TV din Suceava,
zona Central

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile
privind prelucrarea datelor cu caracter
personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață:
500
mp.

Anunță-mă când scade prețul

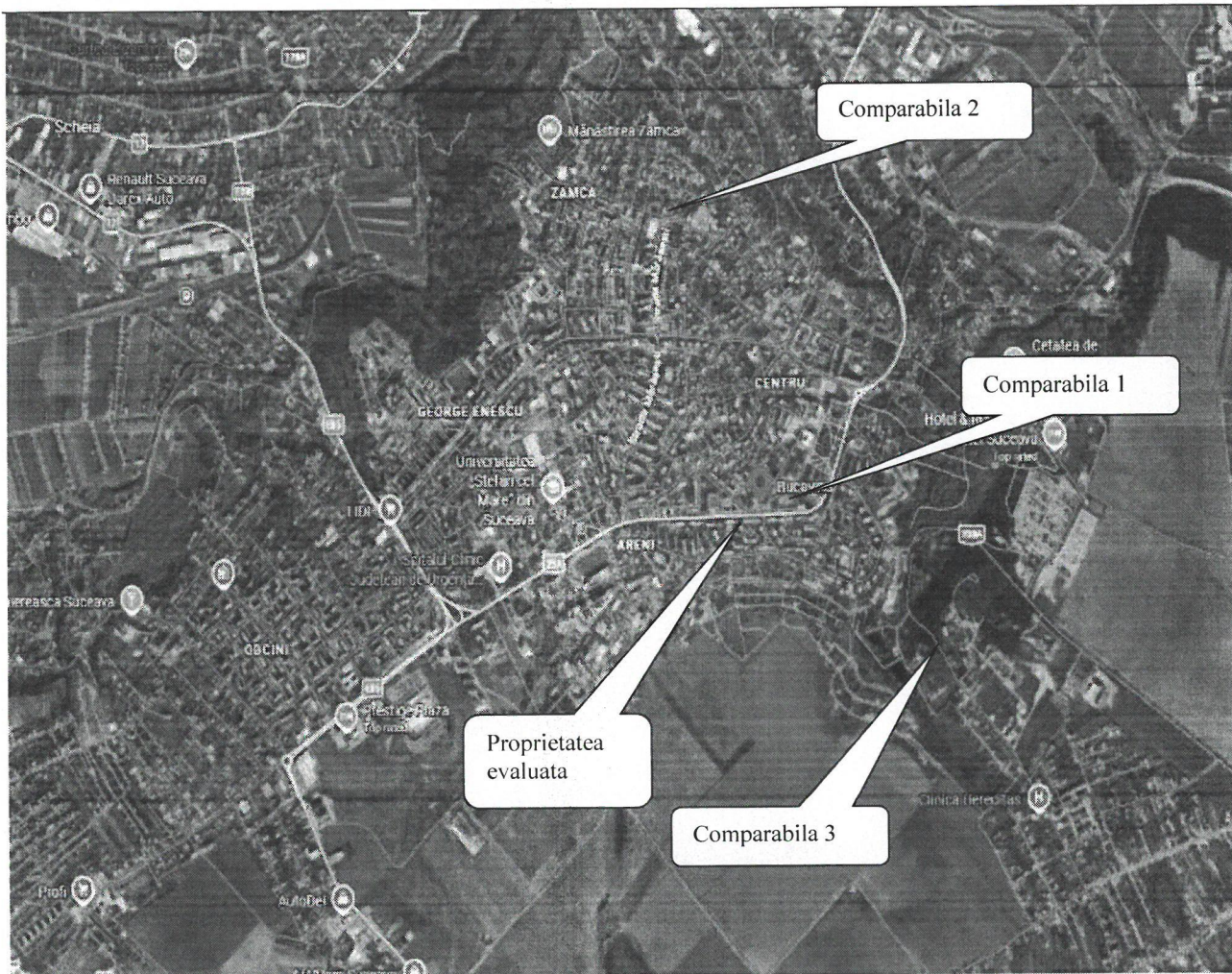
Descarcă PDF

Descriere

Blitz va oferi spre vânzare un teren intravilan cu o suprafață de 500 mp, situat într-o
zonă centrală și bine dotată - Marasesti. Terenul beneficiază de certificat de
urbanism valabil pentru construcție P+4 (parter + 4 etaje), fiind ideal pentru
dezvoltarea unui imobil rezidențial sau mixt.

Opportunitate excelentă de investiție!

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt: mun. Suceava - str. Cetatii, jud. Suceava, deschidere 30 metri, retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan, drum asfaltat.



COMPARABILE VANZARI CASE

COMPARABILA 1

<https://www.blitz.ro/suceava/casa-vanzare-8-camere-central-blitz176114cv>

Spatiu comercial/Casa de vanzare, 260 mp, zona Zamca

ID: BLITZ 176114CV
Actualizat: 20.08.2025

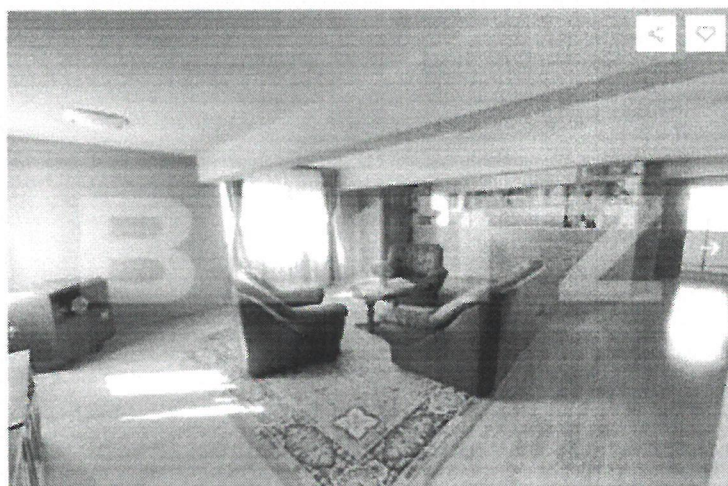
Cartier: Central

Preț mp: 1.731 €
Rata lunară: 2.280,82 €

Calculator credit

450.000 €

TRIMITE OFERTA DE PREȚ



Silviu Pinzariu
Senior Broker Partener
+40 350 233 770
office@blitz.ro

**Te interesează oferta?
Programează o vizionare!**

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Consent să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 176114CV din Suceava, zona Central

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață casă: 260 mp	Teren: 250 mp	Număr de camere: 8
Nr. bucătării: 2	Nr. băi: 3	Nr. balcoane: 2
Vechime casă: Nouă	Dotări: Parțial mobilat, utilități	Tip finisaj: Finisajat
Tip acoperiș: Terasă	An construcție: 2008	

Descriere

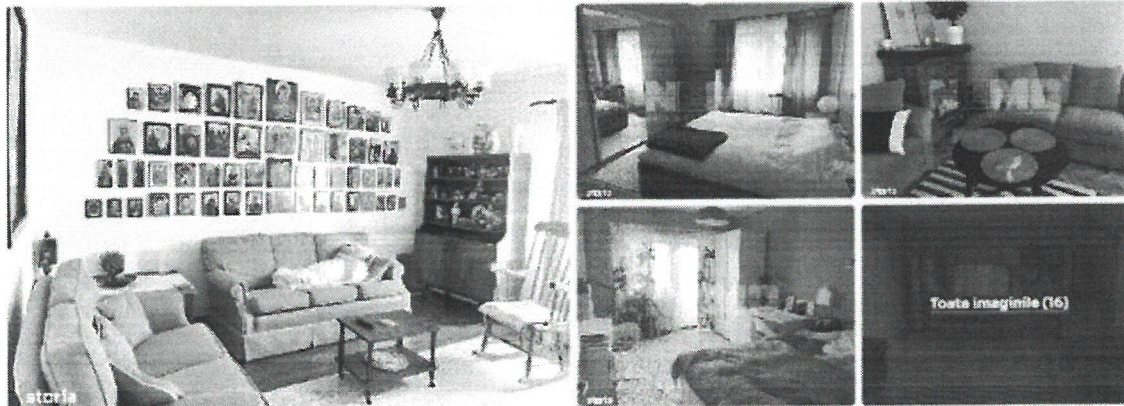
BLITZ va propune la vânzare casă mare + spațiu comercial, Zamca

- Proprietate deosebită, 260 mp utili, compusă din:
- Parter: spațiu comercial cu 3 băi și terasă
 - Etaj 1: living spațios cu bucatărie open space, birou, baie cu duș
 - Etaj 2: 3 dormitoare + baie mare cu cadă
 - Anexă 2 nivele: bucatărie + baie cu cadă la parter, dormitor + baie la etaj, cu pod de depozitare
 - Poduri (casă + anexă) folosite strict pentru depozitare
 - În lateral, teren liber de 250 mp ce poate fi cumpărat separat
 - Beci de 12mp

Comparabila a fost verificată telefonic și este valabilă la data evaluării. Informațiile primite telefonic corespund informațiilor prezentate în anunț, amplasare în loc. Suceava, cart. Zamca, jud. Suceava, utilități complete, teren 650 mp, suprafața desfurată construcție 310 mp, an construcție 1997, finisaje obișnuite, parțial mobilată, utilată.

COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/casa-vila-i-270mp-utili-i-suceava-central-i-490-000-euro-IDDgx2>



Casa/Vila i 270Mp Utili i Suceava/Central i 490.000 Euro

490 000 € 1 815 €/m²

Realizator:

Căpitanescu & Asociații

Zona Industriala Valea Sucevei, Suceava, Suceava

Casa de vânzare

Suprafață utilă: 270 m²

Descriere

Casă spațioasă de vânzare în centrul Sucevei – 2 apartamente, panouri solare, grădină

Pret: 490.000 Euro

Vă oferim spre vânzare o casă deosebită, situată într-o zonă centrală a Sucevei, ideală pentru o familie numeroasă sau pentru investiție (închiriere/locuire multifamilială).

Caracteristici principale:

Suprafață totală: 270 mp utili (parter + 2 etaje)

Compartimentare inteligentă: 4 dormitoare, 2 sufragerii, 4 băi (3 de serviciu + 2 cu cadă), bucătărie spațioasă

2 apartamente separate, fiecare cu intrare proprie – ideal pentru două familii sau pentru investiție

Subsol funcțional, amenajat, cu 2 încăperi și baie proprie

Pod mansardabil – spațiu suplimentar ce poate fi transformat în zonă locuibilă

Curtă și grădină generoasă – perfectă pentru relaxare

Eficiență energetică ridicată: 8 panouri fotovoltaice, încălzire termopan din lemn, izolație termică de 10 cm

Construcție solidă (1980), renovată în 2006



Mirela Angheluy

NEMO Estate

☎ 0747 532 558

Georgeta

georgeta@nemoestate.ro

+40 745237877

Az vrea să știu mai multe detalii despre

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluării. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt, amplasare in loc. Suceava, cart. Centru, jud. Suceava, utilitati complete, teren 290 mp, suprafata desfasurata constructie 270 mp, an construire 2006, finisaje superioare.



COMPARABILA 3

<https://www.blitz.ro/suceava/casa-vanzare-4-camere-est-blitz176913cv>

Vilă superbă, 210 mp utili, 1000 mp teren, Sf. Ilie - SV

ID: BLITZ 176913CV Cartier: Est
Actualizat: 05.09.2023

Preț mp: 3.571 €
Rata lunară: 3.618.04 €

Salvare în vizită

750.000 €

TRIMITE OFERTA DE PREȚ



Daniel Florescu
Broker Partner
+40 330 233 770
office@blitz.ro

Te interesează oferta? Programază o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Doresc să fiu contactat în legătură cu oferta BLITZ 176913CV din Suceava, zona Est

☐ Sunt de acord cu termenii și condițiile privind prelucrarea datelor cu caracter personal

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață casă: 210 mp	Teren: 1000 mp	Număr de camere: 4
Nr. bucătării: 1	Nr. băi: 2	Nr. balcon: 2
Locuri de parcare: 4	Vechime casă: Nouă	Dotări: Mobilier, utilități
Tip finisaj: Finisat	Tip cooperie: Tencu	An construcție: 2023

Descriere

Blitz Imobiliare vă propune - Refugiul suprem al rafinamentului - o reședință exclusivistă în Sfântu Ilie

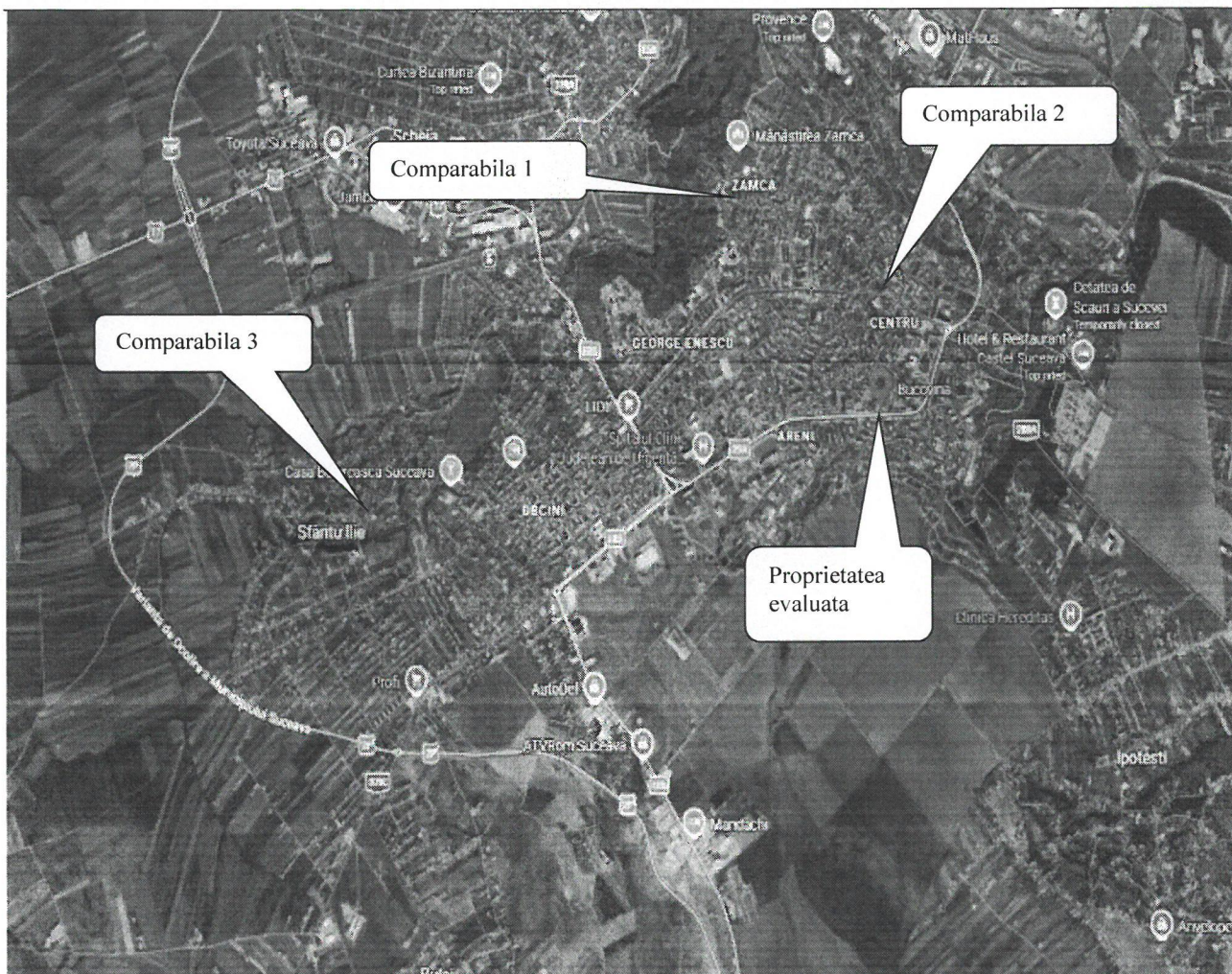
Când luxul întâlnește perfecțiunea tehnică, rezultatul nu poate fi altul decât o capodoperă imobiliară. Această vilă impunătoare, construită în 2023 pentru uz personal, nu pentru vânzare, este expresia pură a eleganței și a atenției obsesive pentru detalii.

Localizare: Sfântu Ilie
Preț: 750.000 €

Suprafațe & teren

- Teren: 1.000 mp
- Suprafață construită: 310 mp
- Suprafață utilă: 210 mp
- Arhitectura și execuție realizate cu respectarea 100% a proiectului tehnic, sub atenta supraveghere a diriginelui de șantier

Comparabila a fost verificată telefonic și este valabilă la data evaluării. Informațiile primite telefonic corespund informațiilor prezentate în anunț, amplasare loc. Suceava, cart. Sf. Ilie, jud. Suceava, utilități complete, teren 1000 mp, suprafața desfășurată construcție 210 mp, an construcție 2023, finisaje superioare, mobilată și utilată.



ANEXA nr. 5: Acte de proprietate, Documentatia cadastrala, Plan de amplasament si delimitare, etc.



CARTE FUNCİARĂ NR. 45265
COPIE

Carte Funciară Nr. 45265 Suceava

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 3339-SUCEAVA

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	CAD: 1931	-	

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1931-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava	C1- cladire cu casa de zid nr. 695.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
295 / 18/11/1951			
Decret nr. 92, din 20/04/1950;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1		A1, A1.1
	1) STATUL ROMÂN		
	OBSERVATII: (provenita din conversia CF 3339-SUCEAVA)		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
CAD: 1931	-	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	CAD: 1931-C1	construcții de locuințe	-	Cu acte	C1- cladire cu casa de zid nr. 695.