



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- teren aflat în domeniul privat al U.A.T. municipiul Suceava în suprafață de 9.926 mp, situat în intravilanul municipiului Suceava, zona Dealul Mănăstirii

Consiliul Local al municipiului Suceava

Având în vedere Referatul de aprobare al Primarului municipiului Suceava Vasile Rîmbu, înregistrat cu nr. 13677/18.03.2026, raportul Serviciului Cadastru, Patrimoniu înregistrat cu nr. 13678/18.03.2026, 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. 56 din 27.02.2026, privind aprobarea întocmirii unui raport de evaluare a unui bun imobil- teren aflat în domeniul privat al U.A.T. municipiul Suceava, pentru punerea în executare, în totalitate a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 304/26.03.2019 a Tribunalului Suceava, rămasă definitivă prin Decizia nr. 762/2019 a Curții de Apel Suceava.

În temeiul prevederilor Legii nr. 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- teren aflat în domeniul privat al U.A.T. municipiul Suceava în suprafață de 9.926 mp, situat în intravilanul municipiului Suceava, zona Dealul Mănăstirii, pentru punerea în executare, în totalitate a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 304/26.03.2019 a Tribunalului Suceava, rămasă definitivă prin Decizia nr. 762/2019 a Curții de Apel Suceava.

Art. 2 Se aprobă valoarea de 297.600 lei, respectiv 58.400 Euro pentru terenului în suprafață de 9.926 mp, teren situat în intravilanul municipiului Suceava, zona Dealul Mănăstirii, 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 Se aprobă punerea la dispoziție a suprafeței de 9.926 mp, situat în intravilanul municipiului Suceava, zona Dealul Mănăstirii, aflat în domeniul privat al U.A.T. municipiul Suceava, Comisiei pentru aplicarea Legii nr.10/2001.

Art.4 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.

INIȚIATOR:
PRIMAR

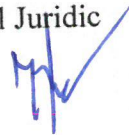
Ec. Vasile Rîmbu

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.13678 din 18.03.2026

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor și domnilor consilieri,

În vederea soluționării notificării nr. 729/2001, prin care domnul Dan Petru-Pavel a solicitat restituirea în natură a imobilului teren 3900 m.p., situat în intravilanul Municipiului Suceava, B-dul. 1 Decembrie, fn. identic cu p.f. nr. [REDACTED] din CF nr. [REDACTED] a com. Cad. Sf. Ilie, a fost emisă Dispoziția Primarului nr. 1235/19.06.2020 prin care i s-a atribuit d-lui [REDACTED] suprafața de 0,39 ha. teren situată în intravilanul municipiului Suceava, str. Romeo Calancea [REDACTED], dispoziție care a fost contestată.

Prin Sentința Civilă nr. 2453/13.12.2021 pronunțată în dosarul nr. 2065/86/2020 a Tribunalului Suceava, definitivă prin Decizia Curții de Apel nr. 448/2022, instanța de judecată a obligat Primarul Municipiului Suceava să emită o dispoziție de restituire în natură a unei suprafețe de teren, în compensare cu aceleași caracteristici cu cel de 3900 m.p. teren situat în municipiul Suceava, B-dul. 1 Decembrie, fn., teren a cărui valoare să se încadreze în diferența dintre suma de 319.020 euro și suma de 54.600 euro stabilită prin Sentința Civilă nr. 304/26.03.2019 a Tribunalului Suceava pronunțată în dosarul nr. 7356/86/2017.

Prin Dispoziția nr. 995/ 19.05.2023 emisă de Primarul municipiului Suceava s-a dispus restituirea în favoarea d-lui [REDACTED] a suprafeței de 4000 mp. teren situat în municipiul Suceava, str. Romeo Calancea f.n, sector cadastral nr. 7.

În cadrul dosarului de judecată nr. 3310/314/2024 a Judecătoriei Suceava s-a procedat la efectuarea unei expertize tehnice judiciare care a avut ca obiectiv evaluarea suprafeței de 4000 mp teren arabil situată în intravilanul municipiului Suceava str. Pictor Romeo Calancea f.n. atribuită reclamantului prin Dispoziția nr. 995 din 19.05. 2023 emisă de Primarul municipiului Suceava.

Expertul a concluzionat că valoarea de piață a imobilului teren cu suprafața de 4000 mp teren arabil situată în intravilanul municipiului Suceava str. Pictor Romeo Calancea f.n. atribuită reclamantului prin Dispoziția nr. 995 din 19.05.2023 emisă de Primarul municipiului Suceava are o valoare de 206.080 Euro, respectiv 1.025.630 lei.

Valoarea terenului situat în B-dul 1 Decembrie 1918 f.n. ce a aparținut autorului reclamantului indicată în hotărârile judecătorești pronunțate în acțiunile formulate de către acesta este de 319.020 Euro.

Având în vedere hotărârile judecătorești expuse anterior, Comisia pentru aplicarea Legii nr.10/2001, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 2622/22.09.2025 a propus identificarea unui amplasament care să corespundă valoric între terenul de care a fost deposedat autorul notificatorului și terenul atribuit prin cele două dispoziții de Primar, respectiv în valoare de 297.600 lei, respectiv 58.340 euro și întocmirea unui raport de evaluare de către un expert evaluator ANEVAR.

Având în vedere hotărârile judecătorești expuse anterior, Comisia pentru aplicarea Legii nr.10/2001, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 2622/22.09.2025 a propus identificarea unui amplasament care să corespundă valoric între terenul de care a fost deposedat autorul notificatorului și terenul atribuit prin cele două dispoziții de Primar, respectiv în valoare de 58.340 euro și întocmirea unui raport de evaluare de către un expert evaluator ANEVAR .

Asfel, Serviciul Cadastru, Patrimoniu a identificat suprafață de 9.926 mp, teren situat în intravilanul municipiului Suceava, zona Dealul Mănăstirii și a solicitat întocmirea unui raport de evaluare de către un expert evaluator ANEVAR.

În urma întocmirii raportului de evaluare efectuat de S.C. BELCASA S.R.L., înregistrat la Primăria municipiului Suceava cu nr. 13254/17.03.2026, a stabilit că valoarea terenului în suprafață de 9.926 mp, teren situat în intravilanul municipiului Suceava, zona Dealul Mănăstirii, este de 58. 400 Euro.

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

INIȚIATOR,
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. 13678 din 18.03.2026



RAPORT
de specialitate

Prin notificarea nr.729/2001, petentul [REDACTED] a solicitat restituirea în natură a imobilului teren 3900 m.p., situat în intravilanul Municipiului Suceava, B-dul. 1 Decembrie, fn. identic cu p.f. nr. [REDACTED] din CF nr. 2073 a com. Cad. Sf. Ilie.

Notificarea a fost soluționată prin Dispoziția primarului municipiului Suceava nr. 592/09.03.2015 prin care s-a propus acordarea de puncte de despăgubire pentru imobilul solicitat. Moștenitorul notificatorului a contestat dispoziția respectivă la Tribunalul Suceava.

Prin Sentința nr. 296/03.03.2016 a desființat în parte actul administrativ sus-menționat și a stabilit obligația de acordare de măsuri reparatorii, prin echivalent, prin compensare cu un alt teren, în schimbul suprafeței de 0,39 ha. teren situată în municipiul Suceava, B-dul. 1 Decembrie 1918, f.n.

Prin acțiunea care a făcut obiectul dosarului înregistrat pe rolul Tribunalului Suceava sub nr. 7356/86/2017, moștenitorul notificatorului, [REDACTED] a solicitat obligarea Primarului municipiului Suceava să emită o dispoziție de restituire în natură a unei suprafețe de teren cu aceleași caracteristici și egal ca valoare în schimbul suprafeței de 0,39 ha. teren situată în municipiul Suceava, B-dul. 1 Decembrie 1918, f.n.

Prin Sentința civilă nr. 304/26.03.2019, Tribunalul Suceava a admis acțiunea și a obligat Primarul municipiului Suceava să emită o dispoziție de restituire în natură a unei suprafețe de teren cu aceleași caracteristici și egal ca valoare în schimbul suprafeței de 0,39 ha. teren situată în municipiul Suceava, B-dul. 1 Decembrie 1918, f.n.

Prin Dispoziția Primarului nr. 1235/19.06.2020 i s-a atribuit d-lui Dan Ovidiu suprafața de 0,39 ha. teren situată în intravilanul municipiului Suceava, str. Romeo Calancea, f.n., dispoziție care a fost contestată.

Prin Sentința civilă nr. 2453/13.12.2021 pronunțată în dosarul nr. 2065/86/2020 a Tribunalului Suceava, definitivă prin Decizia Curții de Apel nr. 448/2022, instanța de judecată a obligat Primarul municipiului Suceava să emită o dispoziție de restituire în natură a unei suprafețe de teren, în compensare, pe lângă suprafața de 3900 m.p. teren situat în intravilanul municipiului Suceava, str. Romeo Calancea f.n, a unei suprafețe de teren, cu aceleași caracteristici cu cel de 3900 m.p. teren situat în municipiul Suceava, B-dul. 1 Decembrie 1918, f.n, teren a cărui valoare să se încadreze în diferența dintre suma de 319.020 euro stabilită prin Sentința civilă nr. 304/26.03.2019 a Tribunalului Suceava pronunțată în dosarul nr. 7356/86/2017 și suma de 54.600 euro stabilită în a doua completare la raportul de expertiză întocmit de către expert Skokan Niculae.

Prin Dispoziția nr. 995/19.05.2023 emisă de Primarul municipiului Suceava s-a dispus restituirea în favoarea d-lui [REDACTED] a suprafeței de 4000 mp. teren situat în municipiul Suceava, sr. Romeo Calancea f.n, sector cadastral nr. 7.

Prin Sentința civilă nr.6634/16.12.2025 pronunțată în dosarul nr.3310/314/2024 de

către Judecătoria Suceava, instanța de judecată a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamantul [REDACTED] și a obligat instituția noastră la plata către reclamant a penalităților în cuantum de 240.604 euro aferente perioadelor 19 septembrie 2023 - 19 decembrie 2023 și 20 decembrie 2023-20 martie 2024 (câte 130.302 euro pentru fiecare interval de 3 luni) stabilite în sarcina pârâtului debitor prin Sentința nr.4123/31.08.2023 a Judecătoriei Suceava în dosar nr. 9580/314/2022.

În cadrul dosarului de judecată nr. 3310/314/2024 a Judecătoriei Suceava s-a procedat la efectuarea unei expertize tehnice judiciare care a avut ca obiectiv evaluarea suprafeței de 4000 mp teren arabil situată în intravilanul municipiului Suceava str. Pictor Romeo Calancea f.n. atribuită reclamantului prin Dispoziția nr. 995 din 19.05.2023 emisă de Primarul municipiului Suceava.

Expertul a concluzionat că valoarea de piață a imobilului teren cu suprafața de 4000 mp teren arabil situată în intravilanul municipiului Suceava str. Pictor Romeo Calancea f.n. atribuită reclamantului prin Dispoziția nr. 995 din 19.05. 2023 emisă de Primarul municipiului Suceava are o valoare de 206.080 Euro, respectiv 1.025.630 lei .

Valoarea terenului situat în B-dul 1 Decembrie 1918 f.n. ce a aparținut autorului reclamantului indicată în hotărârile judecătorești pronunțate în acțiunile formulate de către acesta este de 319.020 Euro.

Având în vedere hotărârile judecătorești expuse anterior, Comisia pentru aplicarea Legii nr.10/2001, desemnată prin Dispoziția Primarului nr. 2622/22.09.2025 a propus identificarea unui amplasament care să corespundă valoric între terenul de care a fost depozitat autorul notficatorului și terenul atribuit prin cele două dispoziții de Primar, respectiv în valoare de 58.340 euro și întocmirea unui raport de evaluare de către un expert evaluator ANEVAR .

În temeiul H.C.L. Suceava nr. 56 din 27.02.2026, s-a aprobat întocmirea unui raport de evaluare a unui bun imobil- teren aflat în domeniul privat al U.A.T. municipiul Suceava, pentru punerea în executare, în totalitate a dispozițiilor Sentinței Civile nr. 304/26.03.2019 a Tribunalului Suceava, rămasă definitivă prin Decizia nr. 762/2019 a Curții de Apel Suceava.

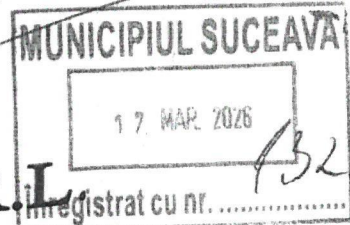
Asfel, Serviciul Cadastru, Patrimoniu a identificat suprafață de 9.926 mp, teren situat în intravilanul municipiului Suceava, zona Dealul Mănăstirii și a solicitat întocmirea unui raport de evaluare de către un expert evaluator ANEVAR, pentru a stabili valoarea terenului.

În urma întocmirii raportului de evaluare efectuat de S.C.BELCASA S.R.L, înregistrat la Primăria municipiului Suceava cu nr.13254/17.03.2026, a stabilit că valoarea terenului în suprafață de 9.926 mp, teren situat în intravilanul municipiului Suceava, zona Dealul Mănăstirii, este de 297.600 lei, respectiv 58 400 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 RO16727626
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

Oltea 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 R016727626
Tel mobil 0745/237.877 e_mail : belcasasv@yahoo.com

Nr. 08 din 03.03.2026

Raport de evaluare a proprietatii imobiliare

TEREN cu nr. cad. 62660 in suprafata de 9.926 mp – teren arabil, intravilan

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

Solicitant : MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792

Proprietar : MUNICIPIUL SUCEAVA

Utilizator desemnat : PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Amplasarea proprietatii: UAT Suceava, Municipiul Suceava, judetul Suceava
- domeniu privat

Valoarea de piata:

Cartea Funciara	62660 Suceava	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	297.600 lei	58.400 €
9.926 mp	30 Lei/mp	5,9 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	26-feb.-26	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 desemnat

03.03.2026



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
- Riscul de garantie

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

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

SINTEZA EVALUARII

Nr. 08 din 03.03.2026

Solicitant	MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792	
Utilizator desemnat	PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, CIF: 4244792	
Nume proprietar	MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792	
Tipul proprietatii (teren de constructii, comercial, industrial, etc)	TEREN in suprafata de 9.926 mp - arabil, intravilan	
Adresa proprietatii	UAT Suceava, Municipiul Suceava, judetul Suceava - la locul Dealul Manastirii	
Inspectia proprietatii	Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator autorizat Georgeta Lazarovici, in data de 26.02.2026.	
Identificare cadastrala	Carte Funciara	Numar cadastral
	62660 SUCEAVA	62660 - TEREN in suprafata de 9.926 mp
Lista actelor de proprietate Pentru constructii noi sa existe: Certificat de urbanism, Autorizatie de construire; Proces verbal la terminarea lucrarilor	- Extras de carte funciara nr. 6361 din 26.01.2026, emis de BCPI Suceava - Act de dezmembrare nr. 237 din 26.01.2026, autentificat SPN „ILIE Valeriana si LUCA Robert-Gabriel" - Plan de amplasament si delimitare a imobilului	
Observatii	Pentru terenul subiect, amplasat in intravilanul localitatii nu s-a prezentat Certificat de Urbanism. Parametri urbanistici au fost stabiliti in functie de PUG-ul localitatii.	
Dreptul de proprietate evaluat	A fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului.	
Situatia/utilizarea actuala a imobilului	Categorica de folosinta: teren arabil, intravilan.	



Cea mai buna utilizare		intravilan	
Regim urbanistic		POT: Nu se cunoaste CUT: Nu se cunoaste	
Suprafete (mp)	Teren	Suprafata teren: 9.926 mp	
Descrierea zonei si a amplasamentului		Proprietatea este amplasata in: UAT Suceava, Municipiul Suceava, judetul Suceava. Zona de referinta: Zona urbana, locatie periferica, neavand retele edilitare in zona proprietatii. Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare incomplete. Poluare fonica si de mediu in limite normale. Zona necontaminata. Ambient civilizat.	
Descriere teren: Accesul catre proprietate: Sa existe specificatii clare cu privire la accesul pe proprietate; Eventualele date referitoare la limitari ale dreptului de acces pe proprietate sau existenta drepturilor speciale acordate sa fie clar mentionate.			
Deschidere la strada		Deschiderea 25,47 ml	
Regim juridic pentru drumul de acces:		Proprietatea evaluata are deschidere direct la drumul public. Tip drum de acces: pietruit	
		☒ Public ☐ Privat (cota indiviza din drumul de acces) ☐ Servitute ☐ Nu are acces reglementat ☐ Altele	
Utilitati edilitare existente pentru zona proprietatii evaluate / pe proprietatea evaluata Distanta fata de utilitati		Tip retele / instalatii	
		Electrice	☐ Nu este
		Incalzire	☐ Nu este
		Alimentare cu apa	☐ Nu este
		Alimentare cu gaze	☐ Nu este
		Canalizare	☐ Nu este



Abateri de la cartea funciara:	Nu sunt.
Exista pe proprietate constructii efectuate fara autorizatie de construire	☐ DA ☒ NU Costul acestora este de: LEI EUR
Observatii/mentiuni speciale referitoare la identificarea eventualelor situatii speciale ale drepturilor de proprietate, mentionate in documente- superficie, uzufruct, clauze speciale: nu sunt.	
Sarcini	Conform Extras de carte funciara nr. 6361 din 26.01.2026 proprietatea evaluata nu este grevata de sarcini.
Concluzie privind imobilul evaluat	Teren amplasat in: UAT Suceava, Municipiul Suceava, judetul Suceava. Zona de referinta: Zona urbana, locatie periferica, neavand retele edilitare In zona proprietatii. Fara risc major de natura seismica.
Abordari in evaluare:	
1: Abordarea prin piata Abordarea prin comparatii de piata isi are baza in analiza pietei si utilizeaza analiza comparativa, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat". Pentru realizarea abordarii s-a utilizat analiza comparatiilor directe. Informatiile privind ofertele comparabile arabil, intravilan sunt corectate pentru a reflecta diferentele intre fiecare proprietate comparabila arabil, intravilan si proprietatea de evaluat.	
☐ cursul mediu valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5,0953 LEI = 1 EURO.	
VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA (valoarea nu include TVA)	

VALOAREA DE PIATA

Cartea Funciara	62660 Suceava	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	297.600 lei	58.400 €
9.926 mp	30 Lei/mp	5,9 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	26-feb.-26	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: **TEREN in suprafata de 9.926 mp , amplasat UAT Suceava, Municipiul Suceava, judetul Suceava.**

I.2. Clientul (solicitantul evaluarii): PRIMARIA MUNICIPIULUI 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, CIF: 4244792

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 tilizatorul 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”.

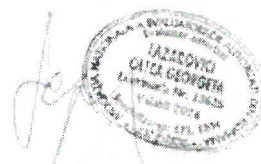
Date de identificare ale evaluatorului:

- ☐ 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. Afirmitiile 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

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.

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.

- 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;

I.6. Moneda evaluarii:

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

I.7. Data evaluarii:

Data la care este valabila concluzia privind valoarea estimata, respectiv **data evaluarii** este **26.02.2026**.

Data inspectiei: 26.02.2026.

Data intocmirii raportului: 03.03.2026

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

I.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, neexpuse 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 nu reprezinta valorile de piata ale componentului activului.

1.9. Natura si amplexarea 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.

Etapale 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 acesteia 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 Analizemobiliare.ro
- Coeficienti de actualizare IROVAL
- Cursul de referinta al monedei nationale

² Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare



I.11. Ipoteze speciale: nu este cazul

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, agreata si asumata de catre SOLICITANT/BENEFICIAR.

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.

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 in conditiile factorilor ESG de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica, concluziile acestui raport isi 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, grilele 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 distribuire a valorii pe interese fractionate va invalida valoarea estimata, in afara cazului in care o astfel de distribuire 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. I.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. I.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**:

Standarde generale:

- SEV 100 - Cadrul general al evaluării (IVS 100);
- SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluării (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 evaluării;

Legislatia in domeniu:

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluării bunurilor.
- Legea 99 /15.64.2013 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.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Descrierea juridica

Obiectul evaluării il constituie imobilul:

TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 9.926 mp - teren arabil, intravilan

Carte Funciara	Numar cadastral
62660 SUCEAVA	62660 - TEREN in suprafata de 9.926 mp

Suprafata luata in calcul este preluata din extrasul de carte funciara.

Identificarea juridica a fost facuta in baza urmatoarelor documente care atesta dreptul de proprietate asupra imobilului:

- Extras de carte funciara nr. 6361 din 26.01.2026, emis de BCPI Suceava - Act de dezmembrare nr. 237 din 26.01.2026, autentificat SPN „ILIE Valeriana si LUCA Robert-Gabriel” - Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Sarcini	Conform Extras de carte funciara nr. 6361 din 26.01.2026 proprietatea evaluata nu este grevata de sarcini.
----------------	---

In Anexa nr.4 sunt prezentate documentele de proprietate si documentatia cadastrala.



2.2. Identificarea eventualelor bunuri mobile evaluate

Nu s-au identificat bunuri mobile de evaluat.

2.3. Date despre zona, localitate, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata in intravilanul Localitatii SUCEAVA, judetul Suceava - la locul Dealul Manastirii, o zona cu terenuri libere, terenuri cultivate, case de locuit.

Zona de referinta: intravilan MUNICIPIUL SUCEAVA.

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

Zona necontaminata. Ambient civilizat.

2.4. Informatii despre amplasament

Zona de amplasare: Intravilan MUNICIPIUL SUCEAVA.

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

Artere importante de circulatie in apropiere: Strada principala

Calitatea retelor de transport: drum pietruit.

Caracterul edilitar al zonei:

In zona se afla:

- Retea de transport in comun – in centrul comunei
- Unitati comerciale - in centrul comunei
- Unitati de invatamant – in centrul comunei
- Unitati medicale – in centrul comunei
- Institutii de cult – in centrul comunei
- Sedii de banci – nu sunt
- Institutii guvernamentale – nu sunt
- Muzee – nu sunt
- Parcuri – sunt
- Lacuri – nu sunt
- Cursuri de apa – nu sunt
-

Utilitati edilitare in zona:

- Retea de energie electrica: inexistentă
- Retea de apa: inexistentă
- Retea de termoficare: inexistentă
- Retea de gaze: inexistentă
- Retea de canalizare: inexistentă
- Retea de telefonie: existentă

2.5. Descrierea terenului

DATE GENERALE

TEREN IN SUPRAFATA DE 9.926 mp - teren arabil, intravilan:

- Amplasare: UAT Suceava, Municipiul Suceava, judetul Suceava
- Deschiderea la strada pentru parcela in suprafata de 9.926 mp - teren arabil, intravilan: 25,47 ml
- Regim juridic pentru drumul de acces: drum public
- Tip drum de acces: drum PIETRUIT

DIMENSIUNI: neconstruibile
FORMA: neregulata
INCLINARE: fara panta

UTILITATI:

- existente in zona: -

RESTICTII: Nu se cunosc

IMPREJMUIRI: neimprejmuit

CARACTERISTICI TEREN	mun. Suceava, jud. Suceava - la locul Dealul Manastirii
Suprafata (mp)	9.926 mp
Categoria de folosinta (utilizarea terenului)	teren arabil
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum pietruit
Topografie / Relief	drept
Forma in plan / Deschidere la calea de acces / Latime teren	forma neregulata, cu deschidere la drum
	25 metri
Utilitati - in zona proprietatii	fara utilitati

Regimul urbanistic al terenului, conform Certificatului de Urbanism: nu s-a prezentat.

Observatii	Pentru terenul subiect, amplasat in intravilanul localitatii nu s-a prezentat Certificat de Urbanism. Parametri urbanistici au fost stabiliti in functie de PUG-ul localitatii.
-------------------	---

In Anexa nr. 2 sunt prezentate fotografiile proprietatii evaluate.

2.6. Date privind impozitele si taxele

Terenul este amplasat in: Intravilan MUNICIPIUL SUCEAVA.

Din punct de vedere edilitar: zona in dezvoltare.

Din punct de vedere economic: zona cu economie in dezvoltare.

Informatii despre taxele si impozitele locale: taxe si impozite locale la nivel mediu.

2.7. Istoric, incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cotatele curente

Nu se cunosc vanzarile anterioare.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Generalitati

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 imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta.
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru; 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 terenurilor cu **teren de constructii rezidentiale**.

Desi nu e complet stabilizata, piata imobiliara romaneasca a avut un an cu multe urcusuri si coborasuri, iar investitorii mari se lasa asteptati in continuare. Mai toate sectoarele au incercat sa vina cu proiecte noi, fie lansate, fie inaugurate, insa cererea este intr-o perioada de stagnare.

Contextul economic va continua sa fie intr-o perioada de stagnare pe toate segmentele pietei imobiliare in perioada urmatoare, iar situatia la nivel macro nu se mai bucura de aceleasi fundamente solide comparativ cu anii anteriori, se arata intr-o analiza realizata de o companie de consultanta imobiliara internationala.

Principalele 10 tendinte pentru perioada anterioara, in analiza realizata de Colliers International, vizeaza evolutia pietei de investitii, rezultatele economice mai bune decat in majoritatea tarilor din UE, piata fortei de munca, retailul la nivel national, cererea pentru terenuri.

Luand in considerare reducerea stimulentei fiscale si inasprirea politicii monetare incepand cu perioada urmatoare, cresterea PIB va incetini pana la un nivel mai sustenabil (spre 5%), insa Romania va continua sa fie una dintre cele mai dinamice economii europene, spun analistii imobiliari.

INDICELE PRETURILOR TERENURILOR DE CONSTRUCTII REZIDENTIALE

In conditiile in care cererea pentru proprietati s-a mentinut la un nivel ridicat, in ciuda situatiei create de contextul international, piata terenurilor de constructii, autohtona, si-a continuat trendul ascendent si in ultima parte a anului 2025. Astfel, datele centralizate de portalul Imobiliare.ro releva ca, in ultima perioada a anului 2025, valorile de listare ale proprietatilor din Romania au consemnat un avans de 3,4% comparativ cu perioada similara precedenta.

De mentionat este ca, inca din anul trecut, pretentiile vanzatorilor de astfel de proprietati inregistrau un avans de 2,8%, dupa ce in cele doua trimestre anterioare se majorasera cu 3,1% (in T2 2025) si, respectiv, cu 2,2% (in T3 2025). Astfel, dupa scaderea consemnata anterior, preturile solicitate pentru terenurile disponibile spre vanzare din Romania au cunoscut o perioada de stabilizare, dupa care a urmat o perioada de crestere sustinuta. In ceea ce priveste valorile de tranzactionare ale terenurilor din Uniunea Europeana (UE), cele mai recente date oficiale, publicate de Eurostat, releva, pentru al treilea trimestru din 2025, un avans de 3,1% comparativ cu cele trei luni anterioare si, respectiv, un plus de 9,2% fata de perioada similara a anului trecut. Pe de alta parte, statisticile pentru Romania arata o crestere de 0,1% fata de trimestrul anterior, in vreme ce diferenta de pret la 12 luni s-a cifrat la 5,9%. Spre comparatie, in cel de-al doilea patrar al anului trecut datele oficiale relevau un avans trimestrial de 1,6% al preturilor de vanzare de pe piata de terenuri autohtona.

Dupa un trimestru de stabilizare consemnat in prima perioada a anului 2025, pretentiile vanzatorilor de terenuri din Romania au consemnat o perioada de crestere – cea mai semnificativa evolutie pozitiva avand loc in T2 din 2025.

EVOLUTIA PRETURILOR TERENURILOR DE CONSTRUCTII REZIDENTIALE

Faptul ca preturile terenurilor au reusit sa-si mentina o traiectorie ascendenta pentru mai bine de 12 luni, demonstreaza ca piata este sustinuta de o cerere solida. Jucatorii din piata se asteapta ca tendinta de crestere sa se mentina si in restul anului, date fiind scumpirile materialelor de constructii, in corelatie cu dificultatile intampinate in dezvoltarea unor noi proiecte imobiliare.

Acesti factori specifici domeniului imobiliar trebuie corelati cu aspecte social-economice, cum ar fi scumpirile alimentelor si din domeniul energiei, care au potentialul de a limita puterea de cumparare a populatiei.

In ceea ce priveste diferenta anuala de pret, un alt indicator important pentru evolutia preturilor TERENURILOR CU TEREN DE CONSTRUCTII, a ajuns in al treilea trimestru din 2025, la o valoare de +12% – ceea ce marcheaza un avans de 1,7% puncte procentuale fata de cele trei luni anterioare, cand aceasta se situa la +10,3%. In primele trei luni ale anului trecut fusese atinsa cea mai mica valoare a acestui indicator din ultimii sase ani, respectiv +3%. Nivelul actual este cel mai mare consemnat de acest indicator din a doua jumatate a lui 2020 incoace.

In domeniul terenurilor cu destinatie teren de constructii rezidentiale:

Cererea este mai mare decat oferta existenta.

Numarul persoanelor cu intentie de achizitie de terenuri, din cele sase orase mari, a crescut cu 4% in ultimele sase luni comparativ cu perioada similara a anului anterior, depasind 171.000. Cererea este mai mare decat oferta, la vanzare, in orasele mari.

Dupa o perioada de stagnare, oamenii cauta din nou terenuri cu destinatie de teren de constructii.

Incepand cu finalul anului 2024 si pe parcursul anului 2025, datele indica o revenire graduala a interesului pentru achizitia de terenuri, la acest capitol fiind consemnata o crestere medie saptamanala de 10%.

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 cotationi 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.

Desi cererea pentru terenuri cu destinatie teren de constructii, disponibile spre vanzare s-a situat, pe parcursul anului 2025, la un nivel mai ridicat comparativ cu anul 2024 – avand in vedere situatia internationala, este dificil de previzionat care va fi evaluatia pietei imobiliare in anul in curs.

Investitiile imobiliarele raman in continuare un mijloc de protectie a capitalului in fata inflatiei. Imobiliarele au fost, in al treilea trimestru al anului 2025 si vor ramane in perioada urmatoare, unul din principalele mijloace de investitie si economisire ale romanilor, in lipsa unei burse locale de valori puternice. Evolutia pietei ne arata cat se poate de clar ca randamentele din imobiliare sunt net superioare atat depozitelor bancare, cat si celorlate tipuri de investitii, deci ne asteptam ca acest trend al investitiilor persoanelor fizice cat si a fondurilor de investitii sa se consolideze in perioada urmatoare.

Sursa: Imobiliare.ro - Damian Serban - Managing Director R&D Advisers

In prezent, piata imobiliara se confrunta cu noi provocari care pot avea consecinte mari, afirma Andreea Hamza, director al Departamentului de Living din cadrul firmei JLL Romania. Analistii firmei au luat in calcul patru factori esentiali care influenteaza in acest moment evolutia pietei rezidentiale: conditiile de creditare mai aspre, inflatia, cresterea costurilor de constructie, conflictul din Ucraina.

In aria de piata a proprietatii evaluate ofertele de vanzari de terenuri se incadreaza dupa cum urmeaza, intre 2 – 9 euro/mp.

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CARACTERISTICI TEREN	mun. Suceava, jud. Suceava - la locul Dealul Manastirii	mun. Suceava, jud. Suceava - la locul Energeticianului	mun. Suceava, jud. Suceava - in spatele Mall-ului	mun. Suceava, jud. Suceava - str. Plevnei
Suprafata (mp)	9.926 mp	1.700 mp	2.000 mp	3.100 mp
Pret (oferta) /(euro/mp)		11 €/mp	16 €/mp	12 €/mp
Categoria de folosinta (utilizarea terenului)	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum pietruit	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
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
	25 metri	8 metri	10 metri	13 metri
Utilitati - in zona proprietatii	fara utilitati	fara utilitati	curent electric	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan
Link-uri comparabile		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-agricol-1200-arul-suceava-IDeaiY	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2000-mp-front-10-ml-zona-cet-mall-suceava-IDFIG3	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-31-ari-i-suceava-burdujeni-i-36-000euro-IDFmH



3.3. Analiza ofertei

Pe piata imobiliara, oferta reprezinta numarul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau inchiriere la diferite preturi, pe o piata data, intr-o anumita perioada de timp. Existenta ofertei pentru o anumita proprietate la un anumit moment, anumit pret si un anumit loc indica gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri cu destinatia de terenuri agricole este in crestere, atat pentru terenuri cu suprafete mari cat si pentru terenuri cu suprafete mai mici.

In ceea ce priveste terenurile pentru dezvoltare, numarul tranzactiilor s-a intensificat in a doua jumatate a anului anterior, mai ales in orasele mari si in zonele limitrofe acestora. Investitorii s-au orientat catre terenuri aflate in zone usor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicata si accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public si accesului auto au fost printre principalele criterii de selectie. De asemenea, a existat preponderent interes catre zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltari imobiliare si mai putin pe zone in curs de dezvoltare.

Se identifica o diferenta legata de localizarea terenurilor si de deschiderile la strada publica, precum si de suprafata acestora, astfel pentru loturile mai mari preturile din ofertele de vanzare sunt mai mici, fiind mai greu de tranzactionat, iar pentru terenurile cu deschidere la strazi laterale preturile sunt mai mici, fata de cele cu deschidere la drum public, acestea avand vizibilitate maxima.

In aria de piata a proprietatii evaluate oferta de terenuri cu destinatie arabil, intravilan ramane apropiata ca volum de cea din anul anterior, iar livrarea de loturi de mari dimensiuni se adreseaza bugetelor mai mari sau mari, insa este vizibila o usoara echilibrare, datorita evolutiei favorabile a consumului si a cresterii apetentei investitorilor pe o astfel de piata.

3.4. Analiza cererii

In acceptiunea SEV, participantii de pe piata reprezinta ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entitati care sunt implicate in tranzactiile curente sau care intentioneaza sa intre intr-o tranzactie cu un anumit tip de activ. Hotararea de a comercializa si orice puncte de vedere atribuite participantilor de pe piata sunt cele specifice vanzatorilor potentiali, activi pe o piata la data evaluarii si nu cele specifice unor anumite persoane sau entitati. Cadrul conceptual cere excluderea oricarui element al *valorii speciale* sau a oricarui element al *valorii* care nu ar fi disponibil majoritatii participantilor de pe piata.³

Cererea de terenuri in zona proprietatii evaluate este generata de un complex de factori care, pe baza informatiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat si de previzionat. In general, principalii factori care genereaza cererea de astfel de proprietati sunt:

- Investitii imobiliare
- Edificare teren arabil, intravilan

In continuare, diseminarea cererii indica mai multe categorii de entitati care genereaza aceasta cerere, anume:

- Dezvoltatorii imobiliari
- Agentii economici in dezvoltare
- Investitorii

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidentiata usor in contextul unui fundal economic favorabil, in timp ce, pe fondul restrangerii activitatilor economice, aceste categorii vor fi evidente in conjunctie cu niste restrictii specifice.

Piata din Romania, pana in acest moment, s-a confruntat cu o contractie prelungita a consumului, pe baza unor conditii economice care nu permit o planificare riguroasa pe termen lung sau mediu.

³ SEV 100 – Cadrul general, par.18 si 19



În ultimele trei luni s-a constatat o creștere a edificării construcțiilor rezidențiale, evidențiată de numărul mare al autorizațiilor de construire eliberate, dar și de multe proiecte rezidențiale, de mici și mari dimensiuni, care au fost reluate sau proiecte și dezvoltări noi cu scop rezidențial sau social.

Cererea de terenuri vizează suprafețe mici sau suprafețe medii, cu indicatori urbanistici certi, amplasate în zone cu accesibilitate bună și proximitatea punctelor de interes. Cererea de terenuri s-a focalizat pe segmentul proprietăților propice dezvoltărilor imobiliare de birouri, precum și pe segmentul rezidențial, în special ansambluri mici de apartamente. Cumpărătorii speculează lichiditatea limitată și pun presiune puternică asupra pretului manifestând agresivitate în negocierile de vânzare. Totuși, această atitudine a avut ca rezultat încheierea unor tranzacții, mai ales în cazul proprietăților oferite la vânzare de către bănci, care doresc o vânzare rapidă a proprietăților executate.

Cererea va rămâne la nivel comparabil cu cererea din anul anterior, fiind focalizată pe loturi de teren propice dezvoltărilor rezidențiale și a celor de birouri. Activitatea de dezvoltare imobiliară din ultimii 2 ani a reușit să acopere doar o mică parte din terenurile disponibile pentru acest tip de activitate. Dezvoltatorii deja au în portofolii loturi de teren propice dezvoltărilor imobiliare. Pentru acest segment al pieței imobiliare, cererea va continua să fie creată, prin oferta directă către potențiali cumpărători identificați și mai puțin prin alte mijloace de promovare (publicitate, anunțuri online etc).

O activitate medie se înregistrează pe segmentul de terenuri cu destinație teren arabil, intravilan, unde cererea a cunoscut o ușoară accentuare în ultima parte a anului anterior. În condițiile unei oferte atractive, atât din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al pretului de tranzacționare, o serie de investitori în piața achiziționează în această perioadă mai multe terenuri, succesiv - pentru a-și asigura infrastructura de dezvoltare în perioada următoare. Această activitate se înregistrează și pe segmentul proprietăților pretabile dezvoltărilor cu caracter social (azil de bătrâni, cămine sociale, institutii de recuperare), majoritatea investitorilor / dezvoltătorilor solicitând terenuri cu suprafețe medii.

3.5. Inchirieri

În ceea ce privește evoluția chiriilor, nu se constată diferențe față de anii trecuți, piața închirierilor de terenuri fiind foarte slab reprezentată.

În zona proprietății evaluate nu s-au regăsit oferte de închiriere terenuri, cu destinație teren arabil, intravilan.

3.6. Echilibrul pieței. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alți factori care determină fluctuația prețurilor pe piața imobiliară sunt prezentați în continuare.

Pentru obținerea de cotații ale proprietăților imobiliare, publicul s-a bazat în mod tradițional pe ziare, reviste și agenții imobiliare. Din moment ce cumpărătorii și vânzătorii nu au un bun acces la prețurile de vânzare, ei pot pune un accent prea mare pe prețul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietății. În unele cazuri, prețul cerut este "prețul dorit" de către vânzatori, care poate fi mult peste valoarea de piață. Prețurile mari de ofertă sunt întâlnite în zonele unde există puține vânzări similare, nesiguranta cu privire la tendințele valorii proprietăților imobiliare și informații putine despre acestea.

Fluctuațiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse și servicii pe piața imobiliară se exprimă în euro. Atât chiriile cât și prețurile de vânzare sunt în euro.

Speculațiile de creștere a prețurilor. Pe termen scurt este posibil să existe o tendință de stagnare a prețurilor. Vânzătorii trebuie să calculeze dacă produsul lor va mai avea succes în cazul în care solicită un preț prea mare. Pe termen lung, piața are mecanisme proprii de reglare. Acestea își vor demonstra eficiența în momentul în care oferta va fi absorbită de cerere. În acest moment prețurile stagnează pentru că cererea a scăzut față de oferta pieței.

În ceea ce privește segmentul din care face parte proprietatea evaluată, acesta se identifică cu terenuri cu destinație teren arabil, intravilan, amplasate pe teritoriul localității Suceava, cu toate facilitățile asigurate.

Aceasta piata este la acest moment intr-o etapa de dezechilibru, stocul disponibil de proprietati cu destinatie similara cu proprietatea evaluata neputand fi absorbit si circulat rezonabil, in aceste conditii fiind favorizate imobilele eficiente ca pret si costuri, in conditii de localizare similare.

O evaluare are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata, trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu un pret corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.⁴

In zona proprietatii evaluate se constata ca preturile sunt mai mari, raportat la metrul patrat, pentru locuinte similare cu proprietatea evaluata, in zonele mai apropiate de centrul orasului, iar pe masura ce ne indepartam de centrul orasului piata imobiliara are o activitate din ce in ce mai scazuta si preturile terenurilor au preturi din ce in ce mai mici.

Previziuni

In urma analizei cererii si ofertei pentru tipul de proprietate evaluat, se poate concluziona ca pe piata specifica, respectiv cea a terenurilor cu destinatie teren arabil, intravilan, balanta inclina in favoarea ofertei.

„Exista un interes sustinut pentru terenuri, atat pentru dezvoltare teren constructii cat si comerciala. Dezvoltatorii experimentati selecteaza terenurile situate in zone centrale si zone cu infrastructura buna, situatie clara de urbanism si parametrii buni de construire, la preturi care reflecta posibilitatile de edificare. Preturile pot creste usor pentru astfel de terenuri, in conditiile in care si preturile pentru spatiile rezidentiale cresc, iar vanzarile se realizeaza inca din faza de proiect”, spune Florin Nine, directorul departamentului investitii din Regatta Real Estate.

4. EVALUAREA TERENULUI

4.1. Cea mai buna utilizare

Analiza CMBU va oferi raspunsuri mai multor intrebari, avand in vedere potentialul lotului existent, va indica intensitatea cu care se poate utiliza dar si cea existenta. In cazuri mai dificile se impune o analiza CMBU care sa asigure un raspuns pertinent si plauzibil.

Cea mai buna utilizare este un concept deterministic care sustine ca utilizarea asteptata este utilizarea singurara si specifica ce conduce la maximizarea utilizarii terenului.

Conceptul CMBU - cea mai buna utilizare reprezinta alternativa cea mai favorabila de utilizare a proprietatii, selectata din diferite variante posibile de construire, ce va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in continuarea analizei din evaluarea de fata. Cea mai buna utilizare – este definita ca utilizarea probabila rezonabil si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, permisibila legal, fezabila financiar, care determina cea mai mare valoare.

CMBU este analizata in ipotezele urmatoare:

- cea mai buna utilizare a terenului liber
- cea mai buna utilizare a terenului construit

La baza analizelor CMBU stau doua concepte: probabilitate rezonabila si fundamentare adecvata.

Acest concept (CMBU) este adecvat in special in cazul terenurilor libere dar si a terenurilor construite cand constructiile si cladirile existente sunt vechi sau cand structura zonei s-a modificat foarte repede ceea ce a dus la modificarea cererii si implicit a ofertei impunand noi standarde in cadrul pietei respective.

⁴ SEV 100 – Cadrul general, par.14



Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca trei criterii (teste):

1. Permisibilitatea legala.
2. Posibilitatea fizica.
3. Fezabilitatea proiectului.

Aplicarea celor 3 teste implica o analiza de tip calitativ in urma carora rezultatele vor confirma cea mai buna utilizare a terenului analizat.

Utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adegvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Permisa legal– in toate cazurile evaluatorul trebuie sa determine care utilizari sunt permise de lege. El trebuie sa analizeze reglementarile privind zonarea, restrictiile de construire, normativele de constructii, restrictiile privind constructiile din patrimoniu si siturile istorice, impactul asupra mediului. In ceea ce priveste inchirierea unei proprietati pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai buna utilizare a proprietatii din cauza unor clauze in contractul de inchiriere.

Conform Extrasului de Carte Funciara, folosinta actuala a terenului evaluat este de teren arabil, intravilan.

Fizic posibila– dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului si accesibilitatea unui lot de teren si riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizarea unei proprietati imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizari ale proprietatilor cum ar fi: cladiri cu regim inalt, subsolurile s.a. De asemenea, conditiile fizice influenteaza si costurile de conversie ale utilizarii actuale in alta utilizare considerata mai buna.

In zona proprietatii evaluate exista capacitatea si disponibilitatile utilitatilor publice: curent electric. Structura geologica a terenului este favorabila utilizarii terenului ca teren cu destinatie curti constructii. Regimul de inaltime si specificul zonei si al proprietatilor invecinate sunt favorabile unei dezvoltari rezidentiale pentru proprietatea evaluata.

Fezabila financiar– toate utilizarile din care rezulta fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiara, evaluatorul estimeaza veniturile generate de proprietate, scazand din ele cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. Dupa aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu si daca aceasta este mai mare sau egala cu cea asteptata de investitori pe piata atunci utilizarea este fezabila.

Evaluatorul considera ca o destinatie arabil, intravilan pentru terenul evaluat este fezabila financiar, s-au estimat veniturile generate de proprietate, scazand din acestea cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la un venitul net profitabil. Pentru o destinatie constructii, rata de fructificare a capitalului propriu este mai mare sau cel putin egala cu cea asteptata de un eventual investitor, ceea ce duce la concluzia ca o destinatie constructii a proprietatii evaluate este fezabila.

4.2. Evaluarea terenului

Metoda comparatiilor de piata

Comparatia de piata este procesul de obtinere a unei indicatii asupra valorii proprietatii imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietati similare care au fost vandute recent sau care sunt oferite pentru vanzare. Prin informatii recente, in contextul abordarii prin piata, se inteleg acele informatii referitoare la preturi de tranzactionare care nu sunt afectate de modificarile intervenite in evolutia pietei specifice sau la oferte care mai sunt valabile la data evaluarii.

In cadrul acestui raport, pentru estimarea valorii de piata, a fost aplicata una dintre **tehnicele cantitative**, respectiv **analiza pe perechi de date**. Informatiile privind vanzarile comparabile arabil, intravilan au fost corectate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile arabil, intravilan. Elementele de comparatie includ: dreptul de proprietate transmis, conditiile de finantare, conditiile de vanzare, conditiile de piata, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea si componentele non-imobiliare ale vanzarii.

Valoarea unui teren este influentata in permanenta de cerere si oferta. Anticiparea, schimbarea, substitutia si echilibrul sunt principiile evaluarii care la randul lor au influenta asupra valorii terenului. Punctul de echilibru nu este atins, nici macar pe termen scurt de aceea valoarea terenului este in mare masura influentata de cerere.

Terenul liber este o proprietate imobiliara cu caracter specific iar metodele de evaluare recunoscute de standardele internationale de evaluare sunt: comparatia directa, extractia, alocarea, metoda reziduala, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelarii si dezvoltarii.

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

Atunci cand nu exista suficiente vanzari de terenuri similare pentru a se aplica comparatia directa, se pot utiliza metode alternative, precum: extractia de pe piata, alocarea (proportia) si metode de capitalizare a venitului.

Metodele de capitalizare a venitului, aplicate in evaluarea terenului, sunt impartite la randul lor in: Metode de capitalizare directe – metoda reziduala si capitalizarea rentei funciare si metoda actualizarii – analiza fluxului de numerar/analiza parcelarii si dezvoltarii.

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 arabil, intravilan 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 2022. 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 2 comparabile arabil, intravilan selectate din ofertele existente la momentul analizei, care in opinia acestuia se apropie cel mai mult de obiectul analizat.

Evaluarea a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe care este cea mai adecvată metoda atunci când există informații privind vânzări comparabile arabil, intravilan. Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, publicate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu proprietăți efectuate în zonă. Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, adică estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare comparând apoi aceste proprietăți cu cea "de evaluat".

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare ale unor proprietăți competitive și comparabile arabil, intravilan. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție. Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar.

S-au trecut în revistă elementele de comparație necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente. Având în vedere practica de evaluare în domeniu se alege comparabile arabil, intravilancare a realizat cea mai mică ajustare brută.

Evaluatorul a selectat proprietățile comparabile arabil, intravilan având ca surse de informații pentru imobilele de comparație baza proprie de date, site-urile de specialitate, agențiile imobiliare colaboratoare și partial instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

Rationamentul pe baza căruia au fost selectate proprietățile comparabile arabil, intravilan a ținut cont de amplasarea proprietății evaluate în zonă, de amplasarea în cadrul localității, acces, pantă, utilități, deschidere, fiind alese comparabile arabil, intravilancare care au aceste caracteristici cât mai apropiate de cele ale proprietății evaluate.

În Anexa nr.3 sunt prezentate ofertele comparabile teren arabil, intravilan.

În cazul evaluării prezente au fost alese următoarele oferte comparabile teren arabil, intravilan, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluării și informațiile prezentate în anunțuri corespund cu cele comunicate telefonic:

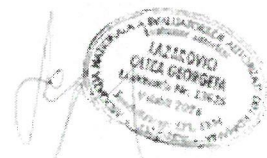
ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CARACTERISTICI TEREN	mun. Suceava, jud. Suceava - la locul Dealul Manastirii	mun. Suceava, jud. Suceava - la locul Energeticianului	mun. Suceava, jud. Suceava - in spatele Mall-ului	mun. Suceava, jud. Suceava - str. Plevnei
Suprafata (mp)	9.926 mp	1.700 mp	2.000 mp	3.100 mp
Preț (oferta) /(euro/mp)		11 €/mp	16 €/mp	12 €/mp
Categoria de folosinta (utilizarea terenului)	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum pietruit	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
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
	25 metri	8 metri	10 metri	13 metri
Utilitati - in zona proprietatii	fara utilitati	fara utilitati	curent electric	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan



Cartea Funciara		62660 Suceava	26.02.2026	5,0953 lei
EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABILA 1	COMPARABIL A 2	COMPARABIL A 3
Suprafata teren (mp)	9.926 mp	1.700 mp	2.000 mp	3.100 mp
Pret oferta/vanzare (€)		18.700 €	31.000 €	36.000 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		11,0	15,5	11,6
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-12%	-12%	-12%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1,3	-1,9	-1,4
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		9,7 €/mp	13,6 €/mp	10,2 €/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)		9,7 €/mp	13,6 €/mp	10,2 €/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)		9,7 €/mp	13,6 €/mp	10,2 €/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)		9,7 €/mp	13,6 €/mp	10,2 €/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)		9,7 €/mp	13,6 €/mp	10,2 €/mp
CONDITII DE PIATA	februarie-26	februarie-26	februarie-26	februarie-26
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		9,7 €/mp	13,6 €/mp	10,2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	mun. Suceava, jud. Suceava - la locul Dealul Manastirii	mun. Suceava, jud. Suceava - la locul Energeticianului	mun. Suceava, jud. Suceava - in spatele Mall-ului	mun. Suceava, jud. Suceava - str. Plevnei
Comparativ cu subiectul	locatie periferica	locatie superioara	locatie superioara	locatie superioara
Cuquantum Ajustare (%)		-10%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1,0	-2,8	-2,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		8,7 €/mp	10,8 €/mp	8,2 €/mp



Stare teren	liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		8,7 €/mp	10,8 €/mp	8,2 €/mp
CMBU (urbanistic)	intravilan - construibil	intravilan - construibil	intravilan - construibil	intravilan - construibil
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		8,7 €/mp	10,8 €/mp	8,2 €/mp
Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren construibil	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)		8,7 €/mp	10,8 €/mp	8,2 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	9.926 mp	1.700 mp	2.000 mp	3.100 mp
Cuquantum Ajustare (%)		-16%	-16%	-14%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1,4	-1,8	-1,1
PRET AJUSTAT (€/mp)		7,3 €/mp	9,0 €/mp	7,1 €/mp
Categoria de folosinta (utilizarea terenului)	teren arabil	teren arabil	teren arabil	teren arabil
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		7,3 €/mp	9,0 €/mp	7,1 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum pietruit	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
Cuquantum Ajustare (%)		-20%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1,4	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		5,9 €/mp	9,0 €/mp	7,1 €/mp
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		5,9 €/mp	9,0 €/mp	7,1 €/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 (ml)	25,47	8,00	10,00	12,50
Raport laturi	0,07	0,04	0,05	0,05
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		5,9 €/mp	9,0 €/mp	7,1 €/mp
Utilitati - in zona proprietatii	fara utilitati	fara utilitati	curent electric	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan
Cuquantum Ajustare (%)		0%	-10%	-15%



Cuantum ajustare (€/mp)		0,0	-1,1	-1,2
Pret ajustat (€/mp)		5,9 €/mp	7,9 €/mp	5,8 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-46%	-47%	-49%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-3,8	-5,7	-4,4
Pret ajustat (€/mp)		5,9 €/mp	7,9 €/mp	5,8 €/mp
Ajustare neta		-3,8	-5,7	-4,4
Ajustare neta (%)		60,77%	58,37%	57,18%
Ajustare bruta		3,8	5,7	4,4
Ajustare bruta (%)		39,57%	41,83%	43,02%
Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara		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	-12%	-12%	-12%
Aceasta 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	-10%	-20%	-20%
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 negative de -10% pentru comparabila 1, de -20% pentru comparabila 2 si de -20% pentru comparabila 3, pentru localizare mai favorabila 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)	-16%	-16%	-14%
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 negative de -16% pentru comparabila 1, de -16% pentru comparabila 2 si de -14% pentru comparabila 3, pentru suprafata mai mica 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 5000 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 5000 mp, aceasta fiind considerata o suprafata optima pentru un teren de dezvoltare in mediul urban.			
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	-20%	0%	0%
Pentru diferenta de Acces / Amenajari exterioare (acces/ vizibilitate/ strazi/ trotuare) s-au aplicat ajustari negative de -20% pentru comparabila 1, pentru accesul la drum asfaltat, mai favorabil fata de accesul proprietatii subiect. Estimarea a fost facuta conform cercetarii de piata intreprinse de evaluator, avand in vedere ca pe piata se constata o diferenta procentuala de circa 20% pentru diferenta de acces de la drum pietruit la drum betonat / asfaltat, conform informatiilor primite de la agentiiile imobiliare, prin tehnica interviului si conform studiilor de piata intreprinse de evaluator.			



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	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari.			
Utilitati	0%	-10%	-15%
S-au aplicat ajustari negative de -10% pentru comparabila 2 si de -15% pentru comparabila 3, deoarece beneficiaza de utilitati mai multe fata de proprietatea subiect. Pentru reseaua de apa, canal, estimarea s-a facut avand in vedere costul de edificare a unui put forat si a unei fose septice, avand in vedere o fosa septica de 2 mc, conform costului preluat din catalogul "Costuri de reconstrucie - Costuri de inlocuire 2010, Corneliu Schiopu". Pentru reseaua de gaz, estimarea s-a facut avand in vedere costul de aducere a retelei de gaz metan, sau instalarea unui rezervor de butan gaz, costurile fiind estimate conform informatiilor primite de la constructori, avand in vedere distanta proprietatii fata de reseaua de gaz metan. Pentru suplinirea lipsei de energie electrica s-au estimat cheltuieli pentru procurarea unui generator de curent. Evaluatorul a utilizat tehnica interviului si cataloagele de costuri.			

Determinarea valorii de piata a proprietatii prin metoda comparatiilor de piata :

Cartea Funciara	62660 Suceava	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	297.600 lei	58.400 €
9.926 mp	30 Lei/mp	5,9 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	26-feb.-26	5,0953 lei/euro

5. ANALIZA REZULTATELOR. CONCLUZIA ASUPRA VALORII.

In aplicarea abordarilor si metodelor pentru estimarea valorii de piata a dreptului de proprietate asupra proprietatii subiect, in scopul aratat mai sus, au fost utilizate date de intrare obtinute de pe piata. Astfel, pentru aplicarea **abordarii prin piata** s-au utilizat date de intrare obtinute de pe piata. Pentru a selecta valoarea de piata cea mai adecvata, s-au analizat atat datele de intrare cat si situatiile identificate pe piata specifica. Rezultatele obtinute prin aplicarea **abordarii prin piata** s-au bazat pe date suficiente si relevante iar nivelul mediu de activitate al pietei specifice (NAP) a indicat un grad de incredere crescut al rezultatului.

Disponibilitatea datelor si situatiile de pe piata specifica prezentate in raport, au condus la faptul ca **abordarea prin PIATA – pentru estimarea valorii terenului** este cea mai **relevantă si adecvata** pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect, raportat la scopul evaluarii – **STABILIREA VALORII DE VANZARE.**

Valorile obtinute prin aplicarea metodei comparatiei directe sunt:

Cartea Funciara	62660 Suceava	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	297.600 lei	58.400 €
9.926 mp	30 Lei/mp	5,9 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	26-feb.-26	5,0953 lei/euro



Criteriile prin care se ajunge la estimarea valorii finale sunt: adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Adecvarea: metoda comparatiei de piata este cea mai adecvata pentru stabilirea valorii de piata a proprietatii evaluate, deoarece piata a oferit informatii suficiente

Precizia: prin piata se utilizeaza informatii din piata, verificate de evaluator

Cantitatea de informatii: pentru proprietatile din zona subiectelor au fost identificate suficiente date de piata.

CONCLUZIA FINALA:

VALOAREA DE PIATA

Cartea Funciara	62660 Suceava	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	297.600 lei	58.400 €
9.926 mp	30 Lei/mp	5,9 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	26-feb.-26	5,0953 lei/euro

Mentiuni suplimentare ce stau la baza argumentarii:

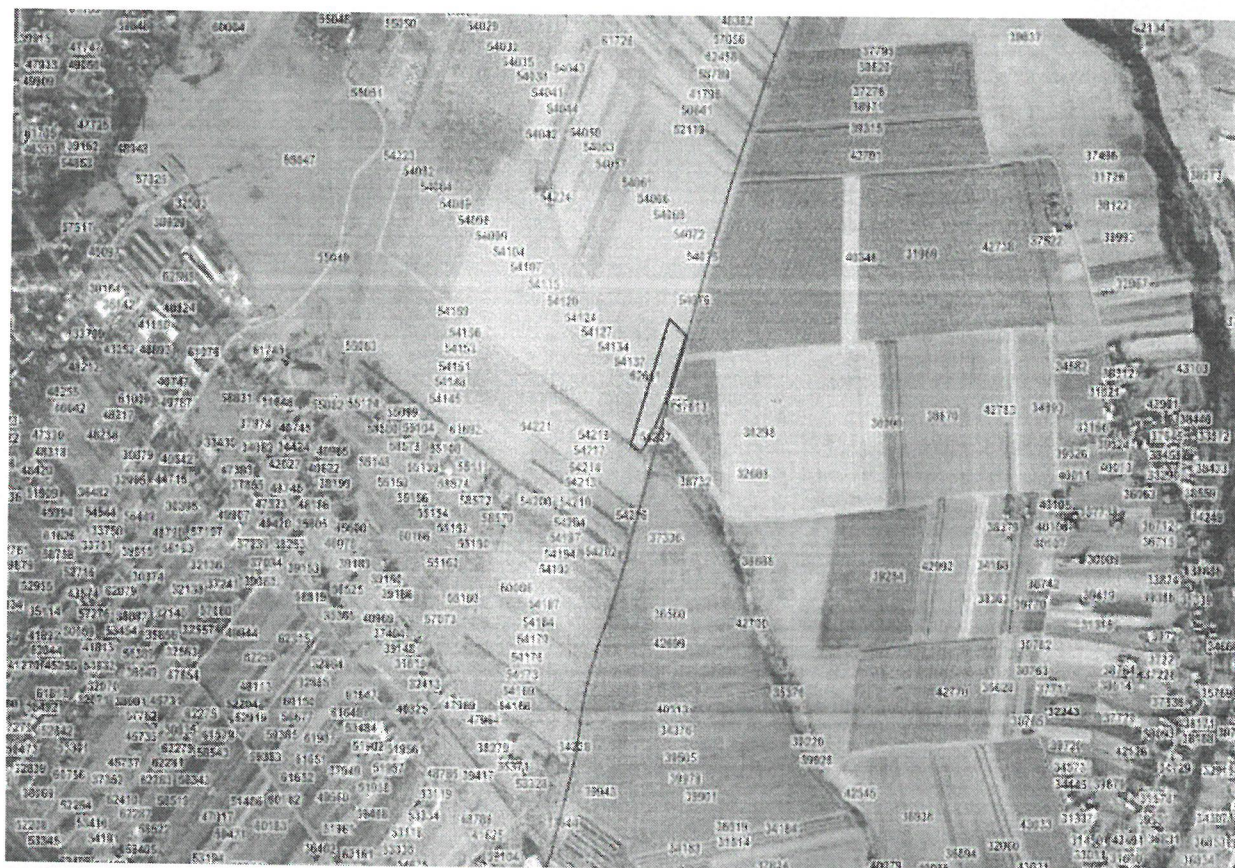
Opinia a fost estimata, datorita scopului lucrarii, prin "comparatia vanzarilor", avand in vedere faptul ca piata a putut oferi informatii suficiente si pertinente.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

- valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, conditiile speciale si aprecierile exprimate in prezentul raport si este valabila in conditiile generale si specifice aferente datei de 26.02.2026;
- valoarea nu tine seama de responsabilitatile de mediu si de costurile implicate de conformarea la cerintele legale;
- valoarea este o predictie; valoarea este subiectiva; evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- cursul mediu valutar luat in considerare pentru calcule a fost de 5,0953 LEI = 1 EURO.

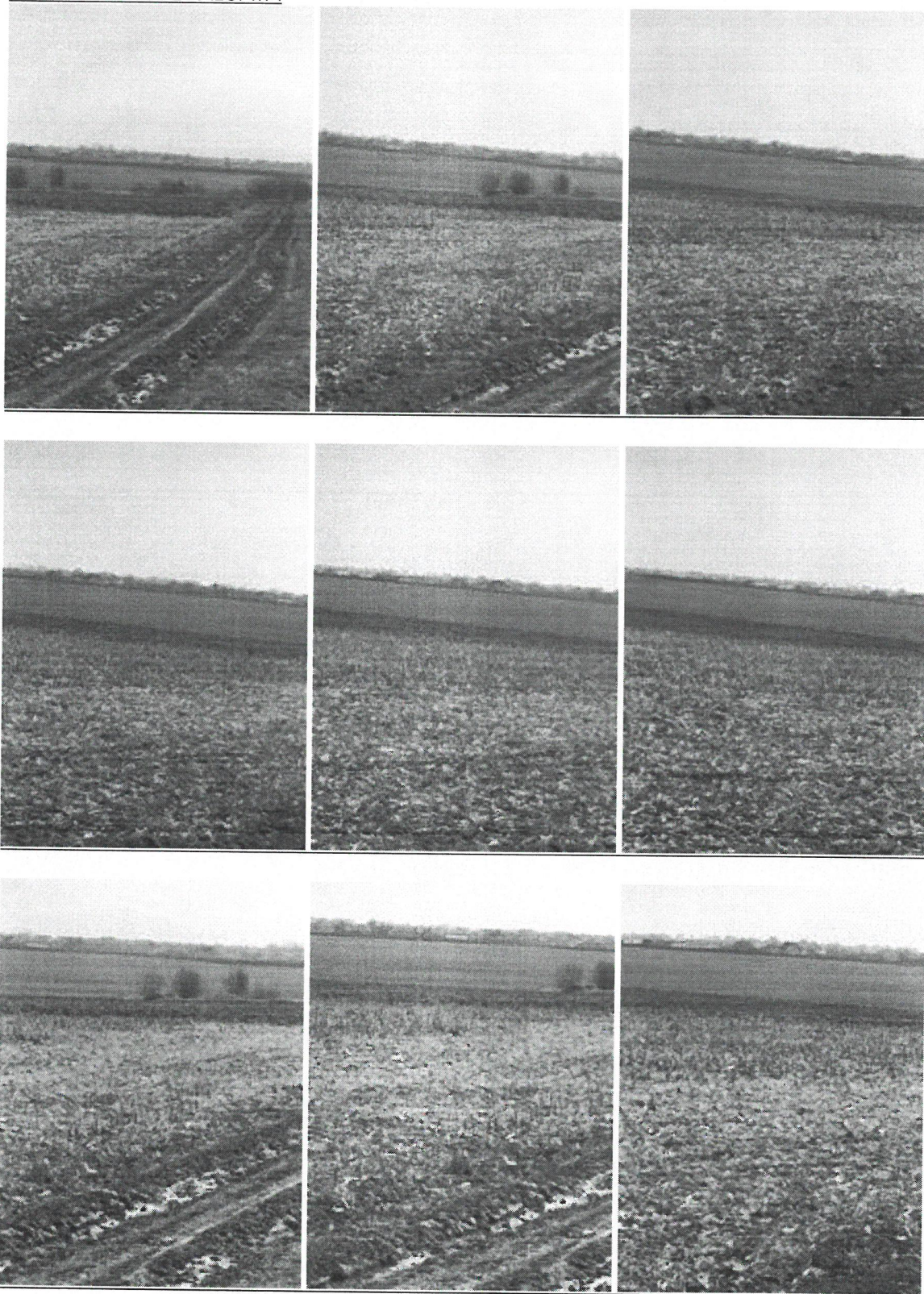
SC BELCASA SRL – MEMBRU CORPORATIV ANEVAR
LAZAROVICI OLTEA GEORGETA
MEMBRU TITULAR ANEVAR
EVALUATOR AUTORIZAT EPI, EBM
LEGITIMATIE NR. 13625/ 2026





Anexa 2: FOTOGRAFII:

PROPRIETATEA EVALUATA



Anexa 3: Extras privind preturile / chirii pe segmentul de piata al proprietatii

COMPARABILE VANZARI TERENURI

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-agricol-1200-arul-suceava-IDEaiY>



Teren intravilan agricol | 1200 arul | Suceava

18 700 € 11 €/m²

Burdajeni, Suceava, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 1200 m²
Tip teren: intravilan
Localizare: urbană
Dimensiuni: 8,0 x 212,50 m

Tip acces: asfaltat
Imprejurimi: fără informații
Media: fără informații
Tip vânzător: agenție

Publicitate

Allianz TIRIAC Asigurare pentru casa ta

Descriere

Teren de vânzare – Suceava, Str. Energeticianului

Suprafață: 1.700 mp
Dimensiuni: 203 metri lungime x 8,5 metri lățime
Categorie: intravilan agricol

Teren situat într-o zonă liniștită și frumoasă din Suceava, ideal pentru o investiție pe termen lung sau diverse activități agricole. Acces facil din strada Energeticianului. Zonă cu potențial de dezvoltare, aer curat și peisaj plăcut.

Pentru mai multe detalii și vizionare, nu ezita să mă contactezi!

Eduard Neacșu
NEMO Estate
0747532569

Georgeta

georgeta@nemoestate.ro

+40 745237877

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

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt: mun. Suceava, jud. Suceava - la locul Energeticianului, deschidere 8 metri, fara utilitati, drum asfaltat.



COMPARABILA 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2000-mp-front-10-mi-zona-cet-mall-suceava-IDFIG3>



Teren intravilan 2000 mp, front 10 mi, zona CET (Mall) - Suceava

31 000 € 16 €/m²

Zona Industriala Valea Sucevei, Suceava, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă: 2000 m²

Tip teren: Intravilan

Descriere

EXCLUSIVITATE BLITZ – OPORTUNITATE RARĂ ÎN zona CET (În spatele la Mall) - SUCEAVA!

Blitz vă propune spre achiziție o parcelă de teren intravilan de 1.700 mp și o parcelă de teren extravilan de 300 mp, amandoua parcele având 2000 mp și o deschidere de 10 mi, situat într-una dintre cele mai dinamice și căutate zone ale orașului – chiar în spatele Mall-ului din Suceava, acolo unde dezvoltarea urbană se simte de la o lună la alta!

Localizare strategică

- Acces rapid
- Zonă în plină expansiune
- Zonă cu potențial major de creștere a valorii

Caracteristici teren:

- Suprafață: 2000 mp
- Front stradal: 10 mi
- Ideal pentru investiție sau proiect mixt

BLITZ Romania
BLITZ
0264 553 777

Georgeta

georgeta.lazarovici@gmail.com

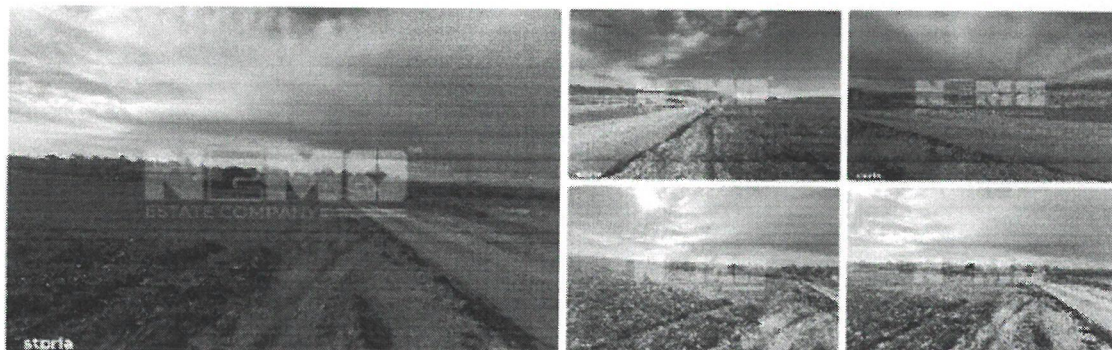
+40 765237877

Scotiți imediat BLITZ din zona CET din Suceava!

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt: mun. Suceava, jud. Suceava - in spatele Mall-ului, deschidere 10 metri, energie electrica, drum pietruit.

COMPARABILA 3

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-intravilan-31-ari-i-suceava-burdujeni-i-36-000euro-IDFrmH>



Teren De Vanzare Intravilan 31 Ari I Suceava/Burdujeni 36.000Euro

36 000 € 12 €/m²

Burdujeni-Sat, Suceava, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă	3000 m²
Tip teren	intravilan
Locuitor	stabil
Dimensiune	12.5 x 24.00 m

Descriere

Teren intravilan 3.139 m² – Str. Plevnei, Burdujeni, Suceava

Zonă în plină dezvoltare – ideal pentru construcție de locuințe sau investiție!

Se vinde teren intravilan cu suprafață totală de 3.139 m², compus din două parcele alăturate (1.668 m² + 1.471 m²), situat pe Strada Plevnei, cartier Burdujeni, municipiul Suceava. Terenurile se vând doar împreună.

Avantaje și caracteristici:

Zonă liniștită, dar foarte bine poziționată, aproape de principalele puncte de interes din Burdujeni;

Drum în curs de asfaltare, oferind acces facil și confort;

Deschidere la drum: 12,5 m – ideală pentru acces auto și proiect rezidențial;

Utilități disponibile în zonă: curent electric, apă, canalizare și gaz;

Teren drept, potrivit pentru construcții de locuințe;

Acte la zi, intabulare completă.

Preț total: 36.000 €



Mirela Anghel

MEMO ESTADO

0747552589

Georgeta

georgeta.anghel@gmail.com

+40

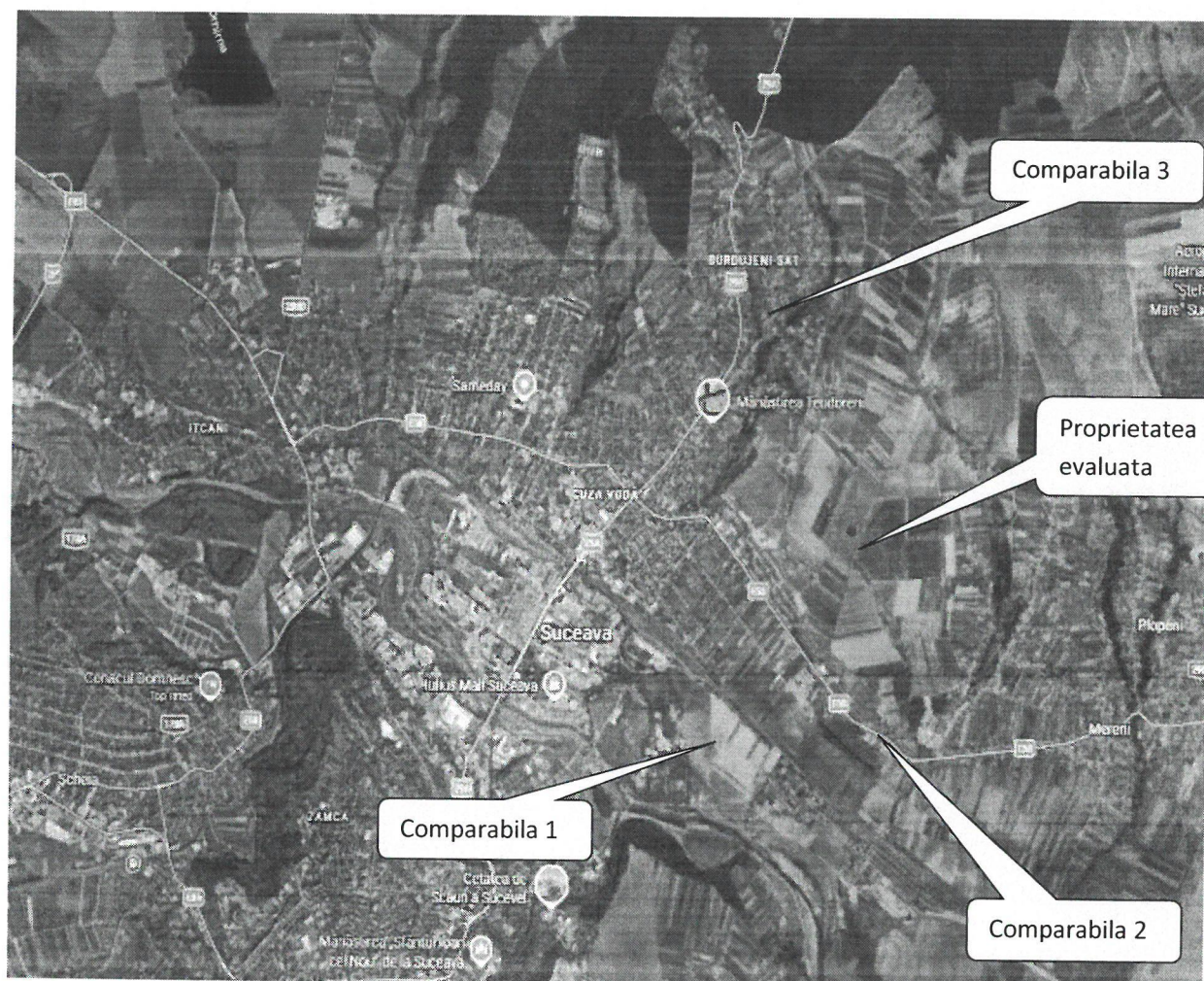
745237872

Sunți interesat(ă) de acest teren de vânzare și doriți să faceți o vizionare? Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

Comparabila a fost verificată telefonic și este valabilă la data evaluării. Informațiile primite telefonic corespund informațiilor prezentate în anunț, amplasare în mun. Suceava, jud. Suceava - str. Plevnei, deschidere circa 12.5 metri, curent electric, rețea apă, rețea canal, rețea gaz metan, drum pietruit.



LOCALIZARE COMPARABILE



Anexa 4: Documente de proprietate. Documentatie cadastrala





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 62660 Suceava

Nr. cerere	6361
Ziua	26
Luna	01
Anul	2026

Cod verificare
100199768706



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	62660	9.926	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6361 / 26/01/2026		
Act Notarial nr. 237, din 26/01/2026 emis de LUCA ROBERT-GABRIEL;		
B1	Se înființează cartea funciara 62660 a imobilului cu numărul cadastral 62660 / UAT Suceava, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 54140 înscris în cartea funciara 54140;	A1
Registrul Cadastral al Imobilelor ; Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B2	Se înființează cartea funciara a imobilului 54140 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 166. <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 54140/Suceava, in scrisa prin incheierea nr. 58974 din 17/10/2019;</i>	A1
Act Normativ nr. 7, din 13/03/1996 emis de Parlamentul României;		
B3	Înscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL SUCEAVA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 54140/Suceava, in scrisa prin incheierea nr. 58974 din 17/10/2019;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

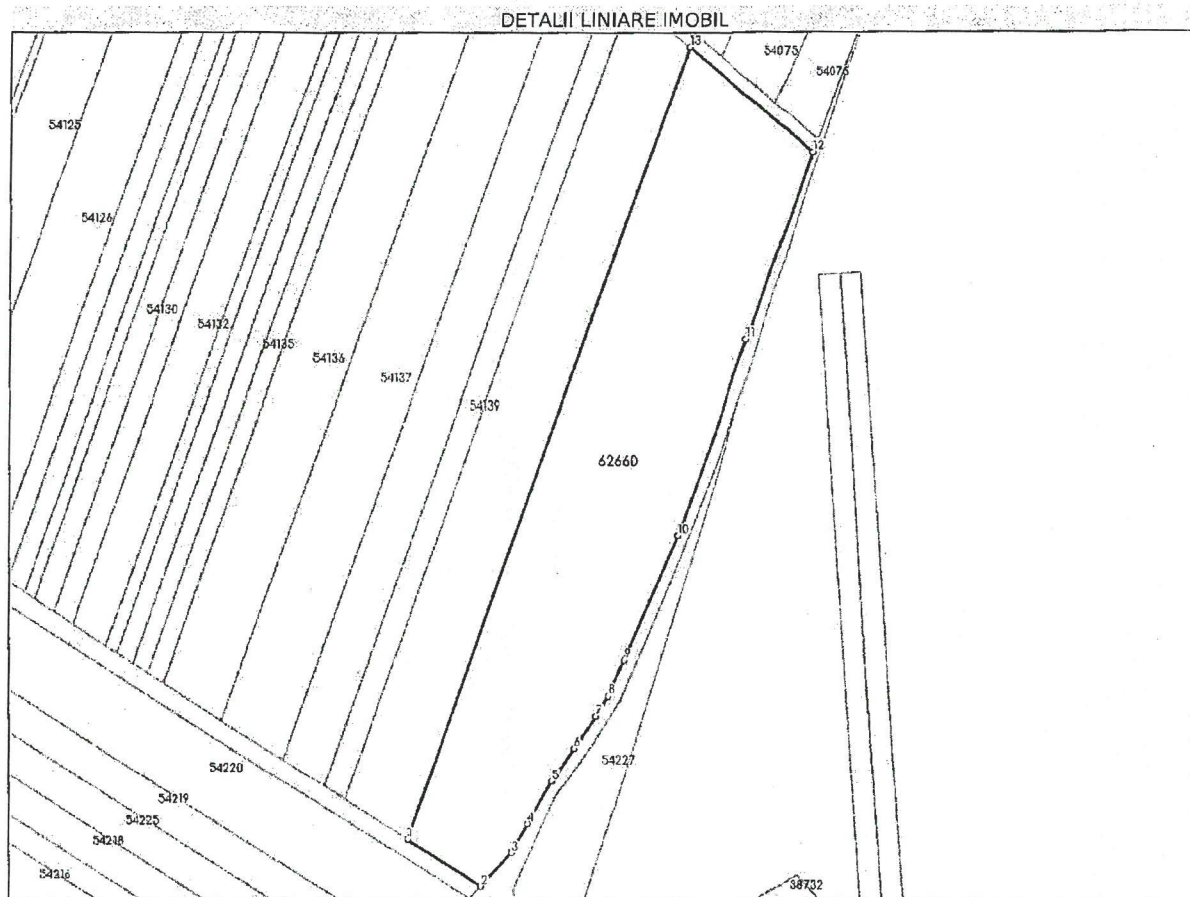
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
62660	9.926	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	9.926	19	300	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	598.064,337 686.250,067	2	598.085,773 686.236,308	25.472
2	598.085,773 686.236,308	3	598.094,779 686.246,143	13.336
3	598.094,779 686.246,143	4	598.099,523 686.254,667	9.755
4	598.099,523 686.254,667	5	598.106,615 686.267,187	14.389

Punct început	X/Y	Punct sfârșit	X/Y	Lungime segment (** (m))
5	598.106,615 686.267,187	6	598.112,971 686.276,814	11.536
6	598.112,971 686.276,814	7	598.119,352 686.286,022	11.203
7	598.119,352 686.286,022	8	598.122,701 686.291,829	6.704
8	598.122,701 686.291,829	9	598.127,365 686.302,131	11.309
9	598.127,365 686.302,131	10	598.142,72 686.338,154	39.159
10	598.142,72 686.338,154	11	598.162,955 686.394,406	59.781
11	598.162,955 686.394,406	12	598.182,712 686.448,574	57.659
12	598.182,712 686.448,574	13	598.145,47 686.479,579	48.459
13	598.145,47 686.479,579	1	598.064,337 686.250,067	243.43

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterile succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
27-01-2026

Asistent Registrator,
MARIANA-GABRIELA DROHOBITCHI

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătura)

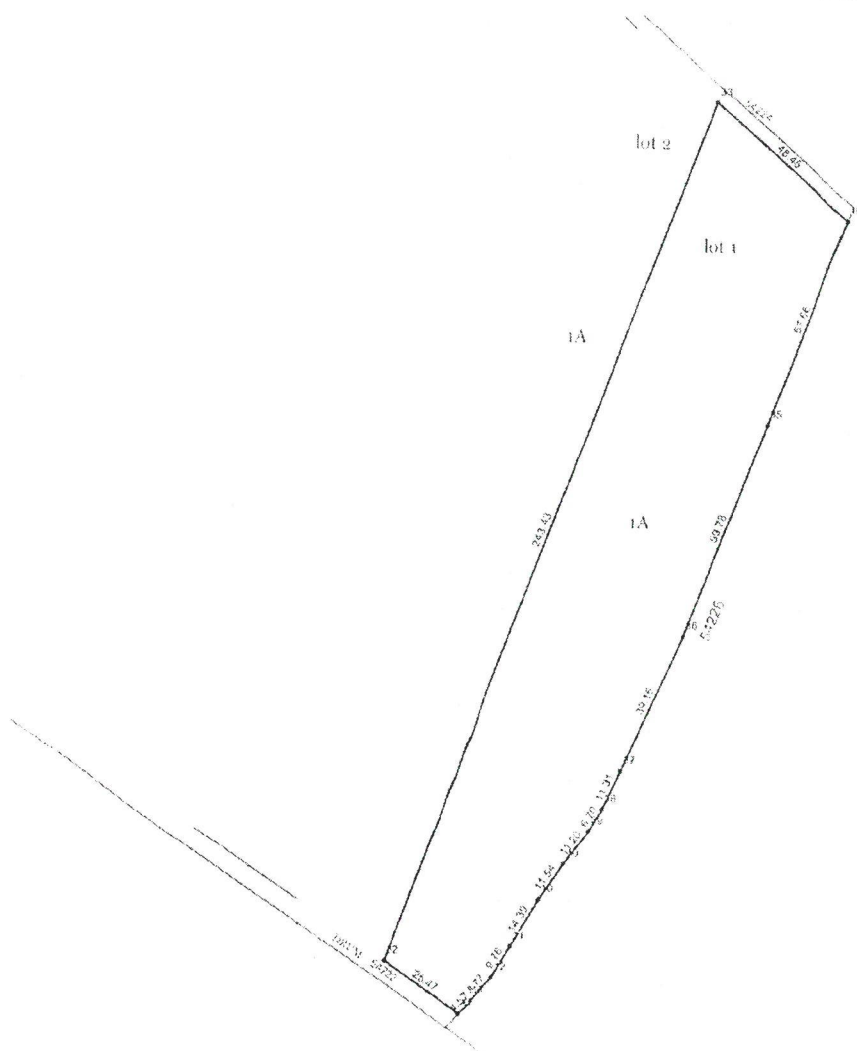
(parafa și semnătura)

Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARĂ 1: 2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
62660	9926 mp	Intravilan Mun. Suceava, , Jud. Suceava
Cartea Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Suceava



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	9926	
	Total	9926	Terenul este neîmprejmuit
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
	Total		
Suprafața totală măsurată a imobilului = 9926 mp			
Suprafața din act = 9926 mp			
Executant ANDRONIC MIHAI Confirma executarea măsurărilor terenului și corectitudinea întocmirii documentației cadastrale în conformitate cu cerințele legale. Data: 20.10.2025 Semnătura: _____ Data: 20.10.2025		Inspector Confirma introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral. Semnătura: _____ Data: 20.10.2025 Anca-Iuliana Pinteala Semnat digital de Anca-Iuliana Pinteala Data: 2025.10.29 15:15:41 +02'00' 81325/2025	