



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 achiziționării unor bunuri imobile- teren și construcție de către municipiul Suceava

Consiliul Local al Municipiului Suceava;

Având în vedere: Referatul de Aprobare al Primarului Municipiului Suceava Ec. Vasile Rîmbu, înregistrat sub nr. 38101 din 23.07.2026, Raportul Serviciului cadastru, patrimoniu înregistrat sub nr. 38102 din 23.07.2026;

- Avizul Comisiei Urbanism, Amenajarea Teritoriului, Cadastru și Protecția Mediului;

- Avizul Comisiei Buget – Finanțe, Fonduri Europene, Strategii de Dezvoltare;

-Avizul Comisiei Juridice, de Disciplină, Servicii Publice, Administrație Publică și Ordine Publică;

-Dispoziția Primarului nr. 2007 din 20.07.2026;

-Procesul - Verbal de negociere nr. 37399 din 20.07.2026;

În conformitate cu prevederile art. 553 și art. 557 alin. (1) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

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

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă achiziționarea unor bunuri imobile de către municipiul Suceava, situate în Suceava, strada Alea Jupiter, zona Cartodrom, compus din teren în suprafață de 449 mp și construcție în suprafață de 426 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 33025, aflat în proprietatea doamnei Coteș Elena.

Art.2. Prețul de achiziție este de 155.000 euro, respectiv 789.772 lei (TVA inclus), conform raportului de evaluare întocmit de un evaluator ANEVAR și a negocierii purtate.

Art.3. Primarul Municipiului Suceava va desemna un reprezentant din cadrul Serviciului Juridic să semneze contractul în formă autentică, la notar.

Art.4. Sumele necesare achiziției vor fi suportate din bugetul local al municipiului Suceava.

Art.5. Primarul municipiului Suceava prin Serviciul cadastru, patrimoniu, Direcția Financiar – Contabilitate și Buget și Serviciul Juridic vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

INIȚIATOR,
PRIMAR,

~~Ec. VASILE RIMBUL~~



AVIZAT,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
GHEORGHE- ALEXANDRU MOLDOVAN

VIZĂ,
Control Financiar Preventiv



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. 38101 din 23.04.2026

REFERAT DE APROBARE

Doamnelor si domnilor consilieri locali,

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local exercită "atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului".

În baza art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

"În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ"

Având în vedere necesitatea realizării unor obiective de interes public la nivelul municipiului Suceava, precum și necesitatea dezvoltării infrastructurii destinate parcarilor publice, se propune dobândirea în proprietatea municipiului Suceava a unor bunuri imobile, situate în Suceava, strada Alea Lalelelor, zona Cartodrom, identificate prin Cartea Funciară nr. 33025, compus din teren în suprafață de 449 mp și construcția în suprafață de 426 mp edificată pe aceasta, proprietatea doamnei Coteț Elena, în vederea amenajării unei parări publice.

În vederea stabilirii valorii de piață a bunurilor imobile a fost întocmit un raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR, care stabilește valoarea de piață a acestuia la suma de 155.000 euro, respectiv 789.772 lei.

Prin Dispoziția Primarului nr. 2007 din 20.07.2026, a fost constituită comisia de negociere pentru achiziționarea unor bunuri imobile - teren și construcție de către municipiul Suceava.

În cadrul ședinței de negociere, domnul Jurețchi Ioan, reprezentant legal al doamnei Coteț Elena, a prezentat un raport de evaluare întocmit în anul 2016 de un evaluator autorizat ANEVAR, din care rezultă o valoare de piață a bunurilor imobile de 180.000 euro.

Domnul Jurețchi Ioan a solicitat un preț de vânzare de 160.000 euro pentru imobilul compus din teren și construcție, iar în urma negocierilor purtate, părțile au convenit asupra unui preț final de 155.000 euro, respectiv 789.772 lei, pentru achiziționarea bunurilor imobile teren și clădire, conform raportului de evaluare menționat mai sus.

Față de cele precizate mai sus, se propune spre dezbatere și aprobare proiectul în forma prezentată.

PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU





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

Nr. 38102 din 23.07.2026



RAPORT AL SERVICIULUI CADASTRU, PATRIMONIU

Având în vedere necesitatea realizării unor obiective de interes public la nivelul municipiului Suceava, precum și necesitatea dezvoltării infrastructurii destinate parcarilor publice, se propune dobândirea în proprietatea municipiului Suceava a unor bunuri imobile, situate în Suceava, strada Alea Lalelelor, zona Cartodrom, identificate prin Cartea Funciară nr. 33025, compus din teren în suprafață de 449 mp și construcția în suprafață de 426 mp edificată pe aceasta, proprietatea doamnei Coteș Elena, în vederea amenajării unei parcuri publice.

În vederea stabilirii valorii de piață a bunurilor imobile a fost întocmit un raport de evaluare de către un evaluator autorizat ANEVAR, care stabilește valoarea de piață a acestuia la suma de 155.000 euro, respectiv 789.772 lei.

Prin Dispoziția Primarului nr. 2007 din 20.07.2026, a fost constituită comisia de negociere pentru achiziționarea unor bunuri imobile - teren și construcție de către municipiul Suceava.

În cadrul ședinței de negociere, domnul Jureșchi Ioan, reprezentant legal al doamnei Coteș Elena, a prezentat un raport de evaluare întocmit în anul 2016 de un evaluator autorizat ANEVAR, din care rezultă o valoare de piață a bunurilor imobile de 180.000 euro.

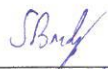
Domnul Jureșchi Ioan a solicitat un preț de vânzare de 160.000 euro pentru imobilul compus din teren și construcție, iar în urma negocierilor purtate, părțile au convenit asupra unui preț final de 155.000 euro, respectiv 789.772 lei, pentru achiziționarea bunurilor imobile teren și clădire, conform raportului de evaluare menționat mai sus.

În conformitate cu prevederile art. 129 alin. (2) lit. c) din O.U.G. nr. 57 din 03.07.2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local exercită "atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului".

În baza art. 557 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare

“ În cazurile prevăzute de lege, proprietatea se poate dobândi prin efectul unui act administrativ “

Față de 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	Semnătura
Contrasemnat	Breabăn Sergiu	Șef serviciu	
Întocmit	Slevoacă Alina	Consilier superior	



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

Patrimoniu

DISPOZIȚIE

privind constituirea comisiei de negociere pentru achiziționarea unor bunuri imobile de către municipiul Suceava

Ec. Vasile Rîmbu, Primar al municipiului Suceava;

Având în vedere referatul înregistrat sub numărul 37398 din 20.07.2026 al Serviciului cadastru, patrimoniu;

În conformitate cu prevederile art.155 alin.(1) lit. d) și ale art. 196 alin. (1) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

DISPUN:

Art.1. Se constituie comisia de negociere pentru achiziționarea unor bunuri imobile de la persoane fizice și sau juridice, necesare realizării unor obiective de interes public în următoarea componență:

1. Ioan- Dan Cușnir - președinte
2. Paul Iftimie - membru
3. Sergiu Breabăn -membru
4. Alina- Simona Slevoacă - secretar

Art.2. Comisia are atribuția de a analiza documentația aferentă bunurilor imobile propuse spre achiziție, de a purta negocieri cu proprietarii privind prețul și celelalte condiții ale cumpărării, de a întocmi procese – verbale de negociere și de a prezenta conducerii municipiului rezultatele negocierilor în vederea aprobării achizițiilor, cu respectarea prevederilor legale.

Art.3. Persoanele nominalizate la art.1 vor duce la îndeplinire prevederile prezentei dispoziții.

Art.4. Se revocă prevederile Dispoziției cu nr. 1999 din 16.07.2026.



PRIMAR,
Ec. VASILE RÎMBU

Contrașemnează,
SECRETAR GENERAL AL MUNICIPIULUI,
GHEORGHE – ALEXANDRU MOLDOVAN

Nr. 2007
Din 20.07.2026

DUPLICAT

PROCURĂ SPECIALĂ



Subsemnata [REDACTED], cetățean român, domiciliată în Municipiul Suceava, strada [REDACTED] județul Suceava, identificată cu [REDACTED] carte de identitate seria SV numărul 594397 eliberată de SPCLEP Suceava la data de 16.03.2009, valabilă până la data de 06.01.2069, C.N.P. [REDACTED] **ce se declară văduvă, în calitate de mandant,**

În calitate de proprietară ai imobilului constând în:

- **parcele de teren curți construcții, în suprafață de 449 m², situată în intravilanul localității Suceava, alea Jupiter, numărul 2C, județul Suceava, cu număr cadastral 33025, împreună cu C1- anexă gospodărească, cu regim de înălțime D partial + P, edificată în anul 2008, în suprafață construită la sol de 426 m.p. și suprafață construită desfășurată de 734 m.p., identificată cadastral sub numărul 33025-C1, înscrisă în cartea funciară numărul 33025 a UAT Suceava.**

Imobil dobândit astfel: terenul, cota parte de 1/2, prin cumpărare, ca bun comun în timpul căsătoriei, în baza Contractului de vânzare numărul 154 din data de 11.01.2000 autentificat de Notar Public Atănăsoaei Petru din Suceava, iar cealaltă cota parte de 1/2, prin moștenire, ca bun propriu, în baza Certificatului de moștenitor numărul 227 din data de 13.11.2017 emis de Notar Public Negură Adina-Loredana din Suceava, construcția, prin cota parte de 1/2 prin edificare, în baza Certificatului de atestare a edificării construcției numărul 37608 din data de 07.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Suceava, și cealaltă cota parte de 1/2, prin moștenire, în baza Certificatului de moștenitor suplimentar numărul 171 din data de 01.11.2022 emis de emis de Notar Public Negură Adina-Loredana din Suceava.

împuternicesc prin prezenta pe domnul [REDACTED], cetățean român, domiciliat în Municipiul Suceava, strada [REDACTED] județul Suceava, posesor al cărții de



identitate seria [REDACTED] numărul [REDACTED] liberată de [REDACTED] la data de 28.01.2019, valabilă până la data de [REDACTED], C.N.P. [REDACTED], în calitate de **mandatar**,

cu puteri depline, pentru ca în numele meu și pentru mine, **să îndeplinească** următoarele mandate:

I. Să efectueze orice act sau fapt juridic pentru o bună administrare și conservare a dreptului meu de proprietate asupra imobilului – proprietatea mea exclusivă, anterior descris.

Mandatarul meu este împuternicit **să administreze** cu puteri depline bunul imobil – proprietatea mea, reprezentându-mă cu depline puteri în calitate mea de proprietară în relațiile cu Administrația financiară competentă pentru schimbarea rolului fiscal, **la Asociația de proprietari, la toți furnizorii de utilități, DELGAZ GRID S.A., E.ON GAZ ROMÂNIA S.A., E.ON DISTRIBUȚIE ROMÂNIA S.A. și E.ON Moldova Distribuție S.A., E.ON ENERGIE ROMÂNIA S.A. sau orice furnizor de energie electrică, gaze naturale și utilități, la ACET S.A.** și să efectueze toate formalitățile necesare în vederea executării lucrărilor de racordare la rețeaua de furnizare a gazelor naturale, la rețeaua de furnizare a energiei electrice și la rețeaua de alimentare cu apă potabilă și/sau racordare la rețeaua de canalizare, **la orice Primărie, la notarul public, la Prefectură, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară**, în vederea întocmirii documentației cadastrale, precum și alte organe competente pentru obținerea documentației necesare, la orice alte autorități de stat și unități private și la toți furnizorii de servicii, pentru îndeplinirea oricăror acte, contracte și formalități privind îndeplinirea mandatului încredințat, scop în care va face orice cereri și solicitări, va obține avizele legale, va da declarațiile necesare, va achita taxele și cheltuielile pentru executarea lucrărilor de branșament la rețeaua electrică, la rețeaua de gaze naturale și la rețeaua de alimentare cu apă potabilă și/sau racordare la rețeaua de canalizare, va încheia și semna contractul de furnizare a energiei electrice, contractul de furnizare a gazelor naturale și contractul de alimentare cu apă potabilă și/sau racordare la rețeaua de canalizare, va putea să încheie orice fel de contracte de furnizare servicii (energie electrică, gaz metan, telefon fix și mobil, cablu, etc.), va întocmi și ridica orice documente, semnând în numele meu și pentru mine oriunde trebuința o va cere, în limita prezentului mandat, semnătura sa fiindu-mi opozabilă.





II. să mă reprezinte cu puteri depline în relația cu Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară competent, în vederea întocmirii documentației cadastrale și înscrierii în cartea funciară a imobilului anterior menționat.

În vederea îndeplinirii prezentului mandat, mandatarul nostru ne va reprezenta în fața oricăror organe competente pentru obținerea documentației necesare, la orice alte autorități de stat și unități private, contracte și formalități privind îndeplinirea mandatului încredințat, scop în care va face orice fel de cereri, declarații și solicitări, va obține avizele legale, va solicita și ridica de la primărie: certificatul de atestare fiscală sau orice alte necesare.

Mandatarul nostru **va face dovada proprietății**, va prezenta actele și dovezile necesare, **va participa la măsurarea imobilelor** în vederea întocmirii planurilor de situație, **va face orice formalități în vederea intabulării**, reprezentându-ne în relațiile cu Oficiile de Cadastru și Publicitate Imobiliară și cu persoanele fizice autorizate.

De asemenea, mandatarul nostru va îndeplini toate formalitățile de întocmire a documentațiilor cadastrale pentru **rectificare suprafață, re poziționare, modificare limite, actualizare date, va semna actele necesare la expertul cadastral, va obține avizele și declarațiile necesare la Notarul Public și la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară**, va procura actele necesare intabulării (acte de proprietate, certificatul de atestare fiscală, adeverințe, etc.), semnând în numele nostru și pentru noi oriunde va fi necesar, în limitele prezentului mandat.

III. să vândă oricui va crede de cuviință, la prețul și în condițiile pe care le va considera favorabile mie, imobilul – proprietatea mea exclusivă, constând în:

- **parcela de teren curți construcții, în suprafață de 449 m², situată în intravilanul localității Suceava, alea Jupiter, numărul 2C, județul Suceava, cu număr cadastral 33025, împreună cu C1- anexă gospodărească, cu regim de înălțime D partial + P, edificată în anul 2008, în suprafață construită la sol de 426 m.p. și suprafață construită desfășurată de 734 m.p., identificată cadastral sub numărul 33025-C1, înscrisă în cartea funciară numărul 33025 a UAT Suceava.**

Declar că am dobândit imobilul astfel, terenul, cota parte de 1/2, prin cumpărare, ca bun comun în timpul căsătoriei, în baza Contractului de vânzare numărul 154 din data de 11.01.2000 autentificat de Notar Public Atănăsoaei Petru din Suceava, iar cealaltă cota parte



de 1/2 , prin moștenire, ca bun propriu, în baza Certificatului de moștenitor numărul 227 din data de 13.11.2017 emis de Notar Public Negură Adina-Loredana din Suceava, construcția, prin cota parte de 1/2 prin edificare în baza Certificatului de atestare a edificării construcției numărul 37608 din data de 07.12.2020 eliberat de Primăria Municipiului Suceava, și cealaltă cota parte de 1/2, prin moștenire, în baza Certificatului de moștenitor suplimentar numărul 171 din data de 01.11.2022 emis de emis de Notar Public Negură Adina-Loredana din Suceava.

Declar că imobilul ce urmează a se înstrăina a fost continuu în stăpânirea mea și nu a trecut în patrimoniul statului în temeiul vreunui act normativ de trecere în proprietatea statului, garantând pe cumpărător de orice evicțiune totală sau parțială, fiind liber de orice fel de sarcini și procese, impozitele și taxele aferente imobilului fiind achitate la zi.

De asemenea, declar că imobilul ce urmează a se înstrăina nu este scos din circuitul civil, nu formează obiectul vreunui litigiu, nu este grevat de sarcini și garantez pe cumpărător de orice evicțiune conform prevederilor art. 1695 și art. 1707 Cod Civil.

În baza acestei procuri, mandatarul meu este împuternicit să încheie în numele meu și pentru mine **contractul de vânzare** cu privire la imobilul descris mai sus și va putea, de asemenea, **să modifice, să rectifice și să rezilieze în tot sau în parte actele încheiate.**

Mandatarul meu este împuternicit ca în numele meu și pentru mine, **să negocieze cu depline puteri toate clauzele contractului de vânzare, inclusiv cele privind transmiterea proprietății, predarea bunului, garanția de evicțiune și vicii, riscul contractului, să încheie și să semneze promisiunea bilaterală de vânzare cumpărare, contractul de vânzare, să facă dovada calității de proprietar și să încaseze prețul vânzării, mandatarul nostru putând stabili moneda și modalitatea de plată a prețului, în numerar în limita legală, fie virament bancar/depunere, în contul bancar deschis pe numele meu la orice instituție bancară din România, fie în contul bancar deschis pe numele mandatarului meu la orice instituție bancară din România, la alegerea mandatarului meu, contul urmând a fi desemnat la momentul încheierii contractului de vânzare, îndeplinind orice formalitate va fi necesară pentru încasarea prețului sau a ratelor de preț, dând, dacă va fi cazul, chitanță descărcătoare pentru primirea prețului sau a restului de preț, semnând în numele nostru și pentru noi oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu- mi pe deplin opozabilă.**



În vederea executării prezentului mandat, mandatarul meu va face orice fel de cereri și declarații necesare, mă va reprezenta cu depline puteri în fața oricăror persoane fizice sau instituții implicate în realizarea prezentului mandat, (primăria competentă, direcția de impozite și taxe locale, ANCPI-OCPI competent, Administrația Financiară, biroul notarial ales etc.), la orice Bancă, va solicita și va ridica certificatul de atestare fiscală pentru operațiunile ce urmează a fi îndeplinite, va solicita și va ridica orice document necesar, va solicita notarului public obținerea extrasului de carte funciară pentru autentificare, va putea încheia și/sau rezilia promisiuni bilaterale de vânzare - cumpărare, va depune actele de proprietate, precum și toate documentele solicitate pentru încheierea contractului de vânzare, **va negocia și stabili la libera sa apreciere toate clauzele contractului de vânzare, va încasa prețul vânzării prin virament bancar în contul meu sau al mandataului meu, la alegerea mandatarului meu, va achita taxele și impozitele aferente, va negocia și stabili orice clauze și condiții, semnând în numele meu și pentru mine contractul de vânzare, precum și oriunde trebuința o va cere, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă.**

În situația în care părțile actului hotărâsc încheierea unui **contract de vânzare cu rezerva dreptului de proprietate**, mandatarul meu este împuternicit expres să încheie acest contract în condițiile pe care le va considera favorabile nouă, **va declara că sunt de acord cu transmisiunea proprietății cu toate atributele sale și cu intabularea dreptului de proprietate pe numele cumpărătorului, la momentul achitării integrale a prețului vânzării, dând chitanță descărcătoare.**

Pentru aducerea la îndeplinire a prezentului mandat, mandatarul meu se va prezenta și mă va reprezenta în fața tuturor autorităților de stat și/sau particulare, persoanelor fizice și/sau juridice implicate în realizarea prezentului mandat, semnând în numele meu și pentru mine la orice instituție de stat sau particulară, pentru a duce la îndeplinire prezentul mandat, semnătura sa fiindu-mi pe deplin opozabilă.

Subsemnată, [REDACTAT], declar în conformitate cu cerințele Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul general privind protecția datelor - RGPD), **că sunt de acord cu colectarea și prelucrarea datelor cu caracter**



personal de autoritățile competente, implicate în realizarea mandatului, înțelegând acceptând drepturile și obligațiile conferite de legislația în domeniu.

Declar că am obținut în conformitate cu prevederile legale în vigoare datele cu caracter personal ale mandatarului, acesta fiind de acord cu prelucrarea și stocarea datelor sale cu caracter personal de către entitățile implicate.

De asemenea, mă oblig să aduc la cunoștință mandatarului meu împrejurarea revocării prezentei procuri de îndată.

Prezenta procură se înregistrează pe cheltuiala părții în Registrul Național Notarial de Evidență a Procurilor și a Revocărilor acestora (RNNEPR).

Prezentul mandat este gratuit, netransmisibil și valabil până la revocarea expresă a acestuia, dar nu mai mult de 3 (trei) ani.

Tehnoredactată la **Societatea Profesională Notarială „CURCĂ”** din Suceava, azi, data autentificării, într-un singur exemplar original rămas în arhiva biroului notarial care a autentificat actul și 3 (trei) exemplare Duplicat, din care 1(un) exemplar Duplicat pentru arhiva biroului notarial și 2(două) exemplare Duplicat au fost eliberate părții.

Mandant,

[Redacted Signature]

S.S.





CURCĂ
Societate Notarială

Suceava, Str. Mihai Eminescu 10, Jud. Suceava
0230 512 145
contact@notarcurca.ro
www.notarcurca.ro



ROMÂNIA
UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI
SOCIETATEA PROFESIONALĂ NOTARIALĂ "CURCĂ"
BIROUL NOTARILOR PUBLICI ASOCIAȚI CURCĂ MIHAI ȘI CURCĂ GABRIELA - IULIANA
Licență de funcționare nr.288/3749/25.10.2016

ÎNCHEIERE DE AUTENTIFICARE NR. 1480

DATA: 17.07.2026

În fața mea, **MIHAI CURCĂ**, notar public, la sediul biroului s-a prezentat:

1. **SPICLE, ELENA**, cetățean român, domiciliată în Municipiul Suceava, stradă [redacted], județul Suceava, identificată cu cartea de identitate seria **SV** număr [redacted] eliberată de SPCLEP Suceava la data de [redacted] valabilă până la data de 06.01.2069, **C.N.P.** [redacted] în nume propriu;

care, după ce a citit actul, a declarat că a înțeles conținutul, că cele cuprinse în act reprezintă voința sa, a consimțit la autentificarea prezentului înscris și a semnat unicul exemplar.

În temeiul articolului 12 litera b din Legea nr. 36/95,

SE DECLARA AUTENTIC ACEST INSCRIS

S-a taxat cu lei 200,00 onorariu din care 21% TVA cu bon fiscal nr. 5/2026

S-a taxat cu lei 30,00 taxă Infonot cu bon fiscal nr. 5/2026

NOTAR PUBLIC

MIHAI CURCĂ

Prezentul duplicat s-a întocmit în 3(trei) exemplare, de **Societatea Profesională Notarială „CURCĂ”** din Suceava, astăzi, data autentificării actului, și are aceeași forță probantă ca originalul.

NOTAR PUBLIC

MIHAI CURCĂ



PAGINA ALBĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33025 Suceava

Nr. cerere	37148
Ziua	16
Luna	04
Anul	2026

Cod verificare
100206373730



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 9983-SF.ILIE
Nr. topografic: 1597,

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, [REDACTED] Nr. 2C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33025	449	Teren neîmprejmuit; limita parțial constructie

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	33025-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Al JUPITER, Nr. 2C	Nr. niveluri: 2; S. construita la sol: 426 mp; S. construita desfasurata: 734 mp; Suprafata construita desfasurata = 734 mp Anexa gospodareasca Dpartial + P, din anul 2008

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
697 / 16/02/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 154, din 11/01/2000;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/2 [REDACTED] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9983-SF.ILIE)	A1
54790 / 14/11/2017		
Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 227, din 13/11/2017 emis de BIN Negură Adina Loredana (Dosar nr. 228/2017);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 [REDACTED]	A1
59157 / 06/10/2020		
Act Notarial nr. declaratia nr. 1837, din 01/10/2020 emis de BIN ATANASOAEI PETRU;		
B4	se noteaza modificarea suprafetei imobilului de la 400 mp la 449 mp	A1
1721 / 13/01/2021		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 37608, din 11/12/2020 emis de Primaria Municipiului Suceava;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2 [REDACTED]	A1.1 / B.7
76272 / 02/11/2022		
Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 171, din 01/11/2022 emis de BIN Negura Adina Loredana;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 [REDACTED]	A1.1

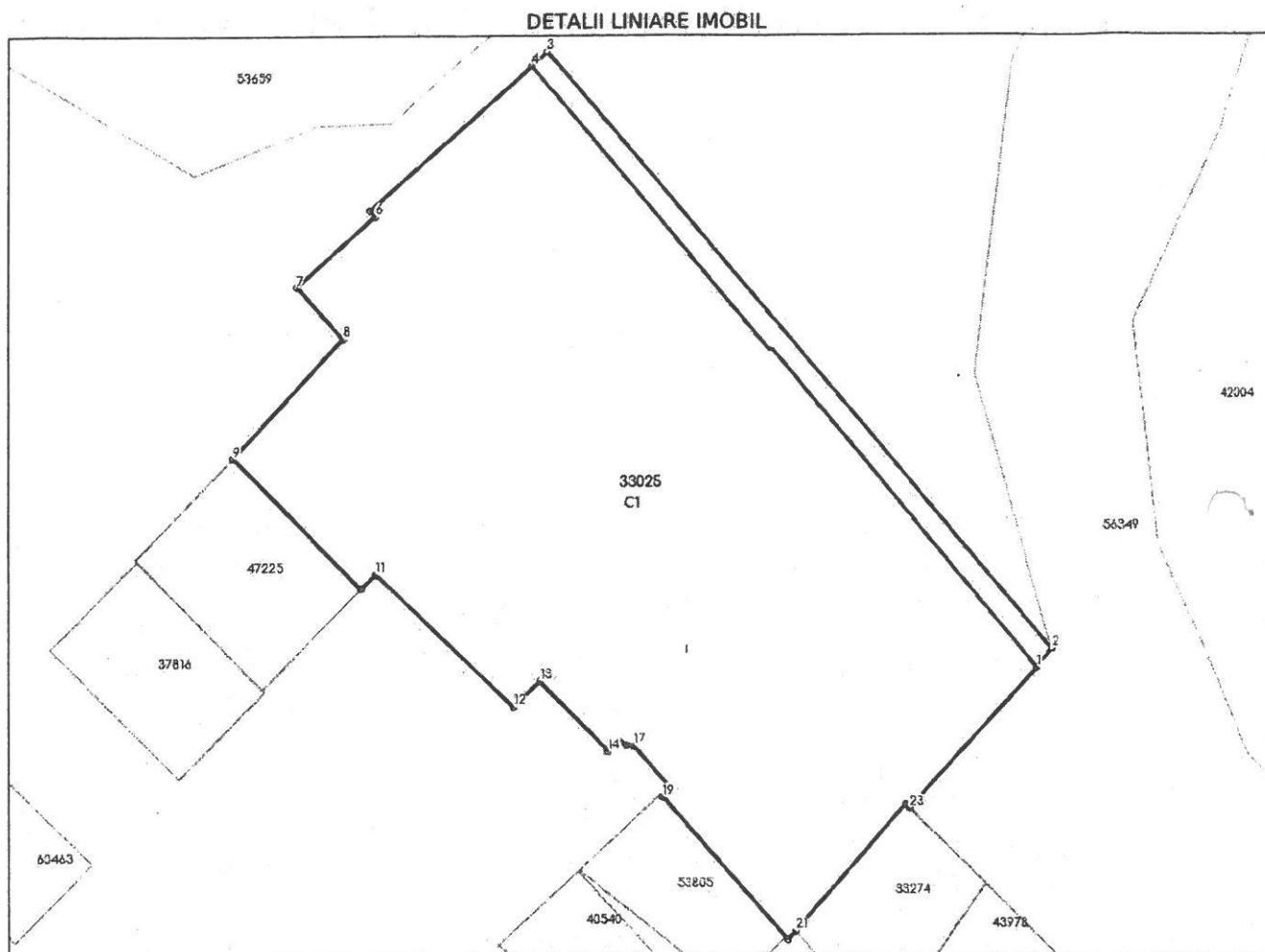
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33025	449	limita partial constructie

* 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	curți constructii	DA	449	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33025-C1	constructii anexa	426	Cu acte	S. construita la sol:426 mp; S. construita desfasurata:734 mp; Suprafata construita desfasurata = 734 mp Anexa gospodareasca Dpartial + P, din anul 2008

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.889	2	3	28.358
3	4	0.761	4	5	7.8

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	0.28
7	8	2.5
9	10	6.6
11	12	6.9
13	14	3.54
15	16	0.254
17	18	2.057
19	20	6.893
21	22	6.083
23	1	6.893

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	3.8
8	9	5.838
10	11	0.739
12	13	1.333
14	15	0.571
16	17	0.283
18	19	0.407
20	21	0.426
22	23	0.198

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/04/2026, 08:34

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>



19/03/2026
12:24



Google Street View
sept. 2012

Google Maps



Către:

MUNICIPIUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SUCEAVA

În atenția domnului Primar,
În atenția Consiliului Local al Municipiului Suceava,



SOLICITARE DE ANALIZĂ PRIVIND ACHIZIȚIONAREA DE CĂTRE MUNICIPIUL SUCEAVA A UNUI IMOBIL PROPRIETATE PRIVATĂ, COMPUS DIN TEREN ȘI CONSTRUCȚIE

Subsemnată [redacted], domiciliată în municipiul Suceava, str. [redacted], etaj [redacted], județul Suceava, identificată cu carte de identitate seria [redacted] în calitate de proprietară a imobilului situat în UAT Suceava, Aleea Jupiter nr. 2C, formulez prezenta:

CERERE / NOTIFICARE

Prin care vă solicit respectuos să dispuneți analizarea oportunității achiziționării de către Municipiul Suceava a imobilului aflat în proprietatea mea, imobil compus din teren și construcția edificată pe acesta, situat în UAT Suceava, Aleea Jupiter nr. 2C, înscris în cartea funciară nr. 33025.

Precizez că îmi exprim disponibilitatea de a analiza o eventuală vânzare către Municipiul Suceava a imobilului menționat, după comunicarea raportului de evaluare și a eventualei oferte de achiziție.

I. Date de identificare ale imobilului

Imobilul care face obiectul prezentei solicitări este format din:

1. Teren situat în UAT Suceava, Aleea Jupiter nr. 2C, înscris în cartea funciară nr. 33025, în suprafață de 449 mp;
2. Construcție edificată pe teren, identificată cu numărul cadastral 33025-C1, situată în UAT Suceava, Aleea Jupiter nr. 2C, având:
 - suprafață construită la sol: 426 mp;
 - suprafață construită desfășurată: 734 mp.

Imobilul se află în proprietatea subsemnatei și este intabulat în cartea funciară, conform datelor de identificare menționate mai sus.

II. Motivarea solicitării

Având în vedere amplasamentul imobilului, suprafața terenului și existența unei construcții cu suprafață desfășurată semnificativă, solicit Municipiului Suceava să analizeze posibilitatea achiziționării acestuia.

Consider că imobilul poate prezenta interes pentru Municipiul Suceava, putând fi utilizat, în funcție de necesitățile autorității publice locale, pentru obiective de interes public, activități administrative, sociale, educaționale, medicale, culturale, servicii publice, spații destinate comunității sau alte proiecte de interes local.

Prin prezenta, îmi manifest disponibilitatea de a colabora cu Primăria Municipiului Suceava și de a pune la dispoziție toate documentele necesare pentru verificarea situației juridice, cadastrale, urbanistice și tehnice a imobilului.

III. Stabilirea valorii imobilului și exprimarea acordului proprietarului

În cazul în care Municipiul Suceava apreciază că imobilul prezintă interes pentru achiziție, solicit ca valoarea acestuia să fie stabilită printr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, care să aibă în vedere atât valoarea terenului, cât și valoarea construcției existente.

După întocmirea raportului de evaluare, solicit să îmi fie comunicată valoarea rezultată, precum și eventuala ofertă de achiziție formulată de Municipiul Suceava.



NR: 29872
DATA: 12/06/2026
COD: 2034A

Anda Pleșcoș
17.06.2026

Precizez că îmi rezerv dreptul de a analiza valoarea stabilită prin raportul de evaluare și de a decide ulterior dacă accept sau nu eventuala ofertă de cumpărare formulată de Municipiul Suceava.

IV. Solicitări concrete

Având în vedere cele prezentate, vă solicit respectuos:

1. să dispuneți analizarea prezentei cereri de către compartimentele de specialitate ale Primăriei Municipiului Suceava;
2. să verificați dacă imobilul compus din teren și construcție, situat în Aleea Jupiter nr. 2C, prezintă interes pentru Municipiul Suceava;
3. să analizați oportunitatea achiziționării imobilului de către Municipiul Suceava;
4. să îmi comunicați dacă imobilul poate fi avut în vedere pentru proiecte de interes public local sau pentru alte necesități administrative ale Municipiului Suceava;
5. să analizați, dacă este cazul, inițierea demersurilor pentru evaluarea imobilului de către un evaluator autorizat ANEVAR;
6. să îmi transmiteți un răspuns scris cu privire la punctul de vedere al Municipiului Suceava asupra prezentei solicitări.

Prezenta cerere este formulată cu bună-credință, cu disponibilitatea de a analiza o eventuală ofertă de achiziție din partea Municipiului Suceava, după comunicarea raportului de evaluare și a condițiilor propuse.

Vă rog să îmi comunicați răspunsul la domiciliul subsemnatei: municipiul Suceava, str. Lazăr Vicol nr. 7, bloc E42, scara A, etaj 1, apartament 5, județul Suceava, sau la numărul de telefon 0744314592.

Cu stimă,

Semnătură: 

Telefon: 

Email: _____

Suceava, data: 12.06.2026

S.C. BELCASA S.R.L.

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

Nr. 18 din 01.04.2026

Raport de evaluare a proprietatii imobiliare

TEREN cu nr. cad. 33025 in suprafata de 449 mp si CONSTRUCTIE in suprafata construita de 426 mp

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

Solicitant : MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792

Proprietar

Utilizator desemnat : PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA

Amplasarea proprietatii: UAT Suceava, Municipiul Suceava, Alea Jupiter,Nr. 2 C,
judetul Suceava
- domeniu privat

Valoarea de piata:

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN VENIT	789.772 lei	155.000 €
Valoare constructie	735.761 lei 1.002 Lei/mp	144.400 € 197 €/mp
Valoare teren	54.010 lei 121 Lei/mp	10.600 € 23,7 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27-mar.-26	5,0953 euro/leu

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

01.04.2026

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. 18 din 01.04.2026

Solicitant	MUNICIPIUL SUCEAVA, CIF:4244792		
Utilizator desemnat	PRIMARIA MUNICIPIULUI SUCEAVA, CIF: 4244792		
Nume proprietar	COTEȚ ELENA		
Tipul proprietatii (teren de constructii, comercial, industrial, etc)	TEREN cu nr. cad. 33025 in suprafata de 449 mp si CONSTRUCTIE in suprafata construita de 426 mp - curti constructii, intravilan		
Adresa proprietatii	UAT Suceava, Municipiul Suceava, Aleea Jupiter,Nr. 2 C, judetul Suceava - zona Carlodrom		
Inspectia proprietatii	Proprietatea a fost inspectata de catre evaluator autorizat Georgeta Lazarovici, in data de 27.03.2026.		
Identificare cadastrala	Carte Funciara	Numar cadastral	
	33025 SUCEAVA	33025 - TEREN in suprafata de 449 mp 33025-C1- ANEXA GOSPODAREASCA	
Lista actelor de proprietate	- Copie dupa Extras de carte funciara 33025, emis de BCPI Suceava		
Suprafete	Constructii	33025-C1- ANEXA GOSPODAREASCA 426,00 mp conform Extras CF 734,00 mp conform Extras CF 660,60 mp estimata ca fiind Scd*85%	
	Teren	TEREN in suprafata de 449 mp	
Anul construirii (cca)	33025-C1- ANEXA GOSPODAREASCA an construire 2008 conform Extras CF		
Tip constructie (structura)	33025-C1- ANEXA GOSPODAREASCA Caracteristici: - o infrastructura (fundatii): din beton simplu - o structura: stalpi si grinzi - o inchideri si compartimentari: zidarie - o plansee: din beton - o acoperis tip: sarpanta din lemn cu astereala - o invelitoare:partial tabla tip Lindab, partial azbociment - o finisaje exterioare: termosistem si tencuieli, placari cu piatra de rau		
Descriere cladire / cladiri (inclusiv instalatii aferente, finisajele constructiei, gradul de			

depreciere)	Finisajele sunt: - Pardoselile sunt acoperite cu gresie si parchet - Peretii sunt varuiti cu var simplu si partial acoperiti cu faianta - Tamplaria exterioara din PVC - Usa de intrare este din PVC								
Observatie	Avand in vedere lucrarile realizate in exteriorul cladirii, respectiv lucrari de demolare a constructiilor adiacente cladirii, se impun unele lucrari de reabilitare pentru cladirea subiect. In urma lucrarilor de demolare a garajelor adiacente cladirii subiect, pentru reabilitarea si consolidarea cladirii subiect se impun urmatoarele lucrari, care cad in sarcina proprietarului: lucrari de reabilitare la fundatie, zidarii, geamuri, astereala, invelitoare, tencuieli si vopsitorii exterioare. Aceste lucrari au fost cuantificate la circa 7% din valoarea totala a cladirii si au fost scazute din valoarea de piata a cladirii. Se are in vedere ca, la o tranzactie de piata, beneficiarul este obligat sa execute aceste lucrari pentru a mentine functionalitatea cladirii.								
	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;"></td><td style="width: 20%; text-align: right;">157.037 lei</td><td style="width: 20%; text-align: right;">30.820 €</td></tr> <tr> <td style="text-align: center;">Valoare lucrari reabilitare</td><td style="text-align: right;">214 Lei/mp</td><td style="text-align: right;">42 €/mp</td></tr> </table>				157.037 lei	30.820 €	Valoare lucrari reabilitare	214 Lei/mp	42 €/mp
	157.037 lei	30.820 €							
Valoare lucrari reabilitare	214 Lei/mp	42 €/mp							
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 14,10 ml								
Regim juridic pentru drumul de acces:	Proprietatea evaluata are deschidere direct la drumul public. Tip drum de acces: asfaltat	☒ 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	Distanta: in zona proprietatii							
	Electrice	☒	Pe proprietate						
	Incalzire	☒	Pe proprietate						
	Alimentare cu apa	☒	Pe proprietate						
	Alimentare cu gaze	☒	Pe proprietate						
	Canalizare	☒	Pe proprietate						
Dreptul de proprietate evaluat	A fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra terenului.								
Situatia/utilizarea actuala a imobilului	Categorica de folosinta: teren curti constructii, intravilan.								

Cea mai buna utilizare	intravilan
Regim urbanistic	POT: Nu se cunoaste CUT: Nu se cunoaste
Observatii	Pentru terenul subiect, amplasat in intravilanul localitatii nu s-a prezentat Certificat de Urbanism. Parametri urbanistici au fost stabiliti in conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii (avand in vedere configuratia si dimensiunile terenului) si Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent PUG al mun. Suceava.
Descrierea zonei si a amplasamentului	Proprietatea este amplasata in: UAT Suceava, Municipiul Suceava, Alea Jupiter, Nr. 2 C, judetul Suceava. Zona de referinta: Zona urbana, locatie mediana, avand toate retelele edilitare in zona proprietatii. Amplasare favorabila. Dotari si retele edilitare complete. Poluare fonica si de mediu in limite normale. Zona necontaminata. Ambient civilizat.
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- suprafata, uzufruct, clauze speciale: nu sunt.	
Sarcini	Conform Extras de carte funciara proprietatea evaluata nu este grevata de sarcini.
Concluzie privind imobilul evaluat	Teren amplasat in: UAT Suceava, Municipiul Suceava, Alea Jupiter, Nr. 2 C, judetul Suceava. Zona de referinta: Zona urbana, locatie mediana, avand toate retelele 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 analiza pietei pentru a gasi proprietati similare, comparand apoi aceste proprietati cu cea "de evaluat".	

Pentru realizarea abordării s-a utilizat analiza comparațiilor directe. Informațiile privind ofertele comparabile curți construcții, intravilan sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă curți construcții, intravilan și proprietatea de evaluat.

cursul mediu valutar luat în considerare pentru calcule a fost de 5,0953 LEI = 1 EURO.

Observație: Având în vedere că în imediata vecinătate a proprietății subiect s-au executat lucrări de demolare, nu cunoaștem starea tehnică a clădirii evaluate (fundatii, structura, inchideri), astfel încât, apreciem că este necesară o expertiză tehnică în construcții pentru determinarea eventualelor elemente afectate de lucrările de demolare.

VALOAREA DE PIATA RECOMANDATA

(valoarea nu include TVA)

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN VENIT	789.772 lei	155.000 €
Valoare constructie	735.761 lei 1.002 Lei/mp	144.400 € 197 €/mp
Valoare teren	54.010 lei 121 Lei/mp	10.600 € 23,7 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluării	27-mar.-26	5,0953 euro/leu

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

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

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

Declar pe propria raspundere:

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

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.

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 27.03.2026.**

Data inspectiei: 27.03.2026.

Data intocmirii raportului: 01.04.2026

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 valorii 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 amploarea activitatilor evaluatorului si oricare limitari ale acestora

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

Etapele evaluarii sunt:

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

Identificarea proprietatii s-a realizat pe baza informatiilor furnizate de catre client, responsabilitatea asupra acestora fiind a clientului. Au fost culese datele relevante in contextul evaluarii, tinand cont de utilizarea acestora si tipul de valori utilizat. In acest sens, evaluatorul a luat in considerare informatiile precizate in

documentele cadastrale care, potrivit legii², cuprind elemente de identificare, masurare si descriere a imobilelor.

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

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

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

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

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

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

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

Alte informatii consultate:

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

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, agreeata 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

² Legea nr 7/1996 cu modificarile ulterioare

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 lettric, intr-un singur exemplar, clientului (doar la cererea acestuia).

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

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

- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune, in afara cazului in care s-au incheiat astfel de intelegeri in prealabil.
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate in raport se aplica activului evaluat, luat ca intreg si orice divizare sau 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 evaluarii

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

Standarde pentru active:

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

Standarde pentru utilizari specifice:

- SEV 400 - Verificarea evaluarii;

Legislatia in domeniu:

- Ordonanta Guvernului nr. 24/2011 privind unele masuri in domeniul evaluarii bunurilor.

- Legea 99 /15.64.2013 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 evaluarii il constituie imobilul:

TEREN cu nr. cad. 33025 in suprafata de 449 mp si CONSTRUCTIE in suprafata construita de 426 mp

Carte Funciara	Numar cadastral
33025 SUCEAVA	33025 - TEREN in suprafata de 449 mp 33025-C1- ANEXA GOSPODAREASCA

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:

- Copie dupa Extras de carte funciara 33025, emis de BCPI Suceava

Sarcini	Conform Extras de carte funciara 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 - zona Cartodrom, o zona cu Blocuri de locuinte, spatii comerciale si prestari servicii, terenuri libere.

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: Blocuri de locuinte, spatii comerciale si prestari servicii, terenuri libere.

Artere importante de circulatie in apropiere: Aleea Jupiter.

Calitatea retelor de transport: drum asfaltat.

Caracterul edilitar al zonei:

In zona se afla:

- Retea de transport in comun – in imediata vecinatate
- Unitati comerciale - sunt
- Unitati de invatamant – sunt
- Unitati medicale – sunt
- Institutii de cult – sunt

- Sedii de banci – sunt
- Institutii guvernamentale – nu sunt
- Muze – nu sunt
- Parcuri – sunt
- Lacuri – nu sunt
- Cursuri de apa – sunt

Utilitati edilitare in zona:

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

2.5. Descrierea proprietatii evaluate:

	C1-ANEXA GOSPODAREASCA				
1. ADRESA:	UAT Suceava, Loc. Suceava, AI JUPITER, Nr. 2C, jud. Suceava - cart. George Enescu				
regim de inaltime	demisol partial + parter				
an construire	2008	conform Extras CF			
2. DATE DE REFERINTA:					
- arie construita (mp)		426,00	mp	conform Extras CF	
- arie desfasurata (mp) Ad		734,00	mp	conform Extras CF	
- arie utila (mp)		660,60	mp	estimata ca fiind Scd*85%	

33025-C1- ANEXA GOSPODAREASCA

Caracteristici:

- **infrastructura (fundatii):** din beton simplu
- **structura:** stalpi si grinzi
- **inchideri si compartimentari:** zidarie
- **plansee:** din beton
- **acoperis tip:** sarpanta din lemn cu astereala
- **invelitoare:** partial tabla tip Lindab, partial azbociment
- **finisaje exterioare:** termosistem si tencuieli, placari cu piatra de rau

Finisajele sunt:

- **Pardoselile** sunt acoperite cu gresie si parchet
- **Peretii** sunt varuiti cu var simplu si partial acoperiti cu faianta
- **Tamplaria** exterioara din PVC
- **Usa de intrare** este din PVC

Descrierea terenului

CARACTERISTICI TEREN	UAT Suceava, Loc. Suceava, Al JUPITER, Nr. 2C, jud. Suceava - cart. George Enescu
Suprafata (mp)	449 mp
Pret (oferta) /(euro/mp)	
Categoria de folosinta (utilizarea terenului) - conform Carte Funciara	teren curti constructii
CMBU (urbanistic)	intravilan - neconstruibil (conform Legii 50/1991 si conform PUG Suceava)
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
	14,10 metri
Utilitati - in zona proprietatii	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan

TEREN IN SUPRAFATA DE 449 mp - teren curti constructii, intravilan:

Amplasare: UAT Suceava, Municipiul Suceava, Alea Jupiter, Nr. 2 C, judetul Suceava

Deschiderea la strada pentru parcela in suprafata de 449 mp - teren curti constructii, intravilan: 14,10 ml

Regim juridic pentru drumul de acces: drum public

Tip drum de acces: drum asfaltat

DIMENSIUNI: neconstruibile

FORMA: neregulata

INCLINARE: fara panta

UTILITATI:

- existente in zona: retea curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan

RESTICTII: Nu se cunosc

IMPREJMUIRI: neimprejmuit

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 conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii
------------	---

	lucrărilor de construcții (având în vedere configurația și dimensiunile terenului) și Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent PUG al mun. Suceava.
--	--

În Anexa nr. 2 sunt prezentate fotografiile proprietății evaluate.

2.6. Date privind impozitele și taxele

Terenul este amplasat în: Intravilan MUNICIPIUL SUCEAVA.

Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare.

Din punct de vedere economic: zonă cu economie în dezvoltare.

Informații despre taxele și impozitele locale: taxe și impozite locale la nivel mediu.

2.7. Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu se cunosc vânzările anterioare.

III ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

3.1 Generalități

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

O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau serviciilor:

- Fiecare proprietate imobiliară este unică iar amplasamentul sau este fix.
- Pietele imobiliare nu sunt pietele eficiente: numărul de vânzători și comparatori care acționează este relativ mic.
- proprietățile imobiliare au valori ridicate care necesită o putere mare de cumpărare, ceea ce face ca aceste pietele să fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numărul de locuri de muncă precum și să fie influențate de tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărimea avansului de plată, dobânzile, etc..
- în general, proprietățile imobiliare nu se cumpără cu bani jos, iar dacă nu există condiții favorabile de finanțare tranzacția este periclitată; spre deosebire de pietele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale.
- cererea și oferta de proprietate imobiliară pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta.
- oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere și nu echilibru; comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

Datorită tuturor acestor factori, comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni ai proprietății.

În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea și restricțiile privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de pietele imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în pietele mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentare a pietei și dezagregare a proprietății.

TIPUL PIETEI - încadrarea în piața terenurilor cu teren de construcții rezidențiale.

Deși nu e complet stabilizată, piața imobiliară românească a avut un an cu multe urcusuri și coborâsuri, iar investitorii mari se lasă așteptați în continuare. Mai toate sectoarele au încercat să vină cu proiecte noi, fie lansate, fie inaugurate, însă cererea este într-o perioadă 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 T4 2025) si, respectiv, cu 2,2% (in T1 2026). 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 2026, pretentiile vanzatorilor de terenuri din Romania au consemnat o perioada de crestere – cea mai semnificativa evolutie pozitiva avand loc in T1 din 2026.

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 primul trimestru din 2026, 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%, consemnata la inceputul anului 2026.

ECHILIBRUL PIETEI. TENDINTE

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare. Pentru obtinerea de cotate ale proprietatilor imobiliare, publicul s-a bazat in mod traditional pe ziare, reviste si agentii imobiliare. Din moment ce cumparatorii si vanzatorii nu au un bun acces la preturile de vanzare, ei pot pune un accent prea mare pe pretul cerut, care poate fi frecvent un indicator slab al valorii proprietatii. In unele cazuri, pretul cerut este "pretul dorit" de catre vanzatori, care poate fi mult peste valoarea de piata. Preturile mari de oferta sunt intalnite in zonele unde exista putine vanzari similare, nesiguranta cu privire la tendintele valorii proprietatilor imobiliare si informatii putine despre acestea.

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 imobiliare raman in continuare un mijloc de protectie a capitalului in fata inflatiei. Imobiliarele au fost, in primul trimestru al anului 2026 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 16 – 78 euro/mp.

Link-uri comparabile		
https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-suceava-t-7413-IDGM1G	https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz187537tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2000-mp-front-10-ml-zona-cet-mall-suceava-IDFIG3?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d76f95b29x47f24d46

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CARACTERISTICI TEREN	UAT Suceava, Loc. Suceava, Al. JUPITER, Nr. 2C, jud. Suceava - cart. George Enescu	mun. Suceava, jud. Suceava - zona Obcini	mun. Suceava, jud. Suceava - zona Obcini	mun. Suceava, jud. Suceava - zona Mall
Suprafata (mp)	449 mp	1.610 mp	1.100 mp	2.000 mp
Pret (oferta) /(euro/mp)		78 €/mp	73 €/mp	16 €/mp
Categoria de folosinta (utilizarea terenului) - conform Carte Funciara	teren curti constructii	teren arabil	teren arabil	teren arabil (partial extravilan)
CMBU (urbanistic)	intravilan - neconstruibil (conform Legii 50/1991 si conform PUG Suceava)	intravilan - construibil	intravilan - construibil	intravilan - neconstruibil
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	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
	14,10 metri	36,00 metri	22,00 metri	10,00 metri
Utilitati - in zona proprietatii	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan

Comparabilele au fost verificate telefonic si sunt valabile la data evaluarii.							
Caracteristici	SUBIECT	SPATII COMPARABILE					
	UAT Suceava, Loc. Suceava, Al. JUPITER, Nr. 2C, jud. Suceava - cart. George Enescu	comparabila 1	comparabila 2	comparabila 3	comparabila 4	comparabila 5	comparabila 6
		mun. Suceava, judetul Suceava - Piata Mica	mun. Suceava, judetul Suceava - Areni	mun. Suceava, judetul Suceava - Areni	mun. Suceava, judetul Suceava - Burdujeni	mun. Suceava, judetul Suceava - Ipotesti	mun. Suceava, judetul Suceava - Central
suprafata inchiriala (mp)	624 mp	109 mp	85 mp	350 mp	163 mp	500 mp	240 mp
chirie totala (euro)		872 €	680 €	2.800 €	1.304 €	4.500 €	2.400 €
pret / mp (euro/mp)		8,0 €/mp	8,0 €/mp	8,0 €/mp	8,0 €/mp	9,0 €/mp	10,0 €/mp
destinatie	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala
amplasare	favorabila	favorabila	favorabila	favorabila	favorabila	favorabila	favorabila
amenajari	bune	bune	bune	bune	bune	bune	bune
utilitati	complete	complete	complete	complete	complete	complete	complete
Pret vanzare discutat la telefon		90.000	65.000	255.000	130.000	430.000	250.000

3.3. Analiza ofertei

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

Oferta de terenuri cu destinația de terenuri agricole este în creștere, atât pentru terenuri cu suprafețe mari cât și pentru terenuri cu suprafețe mai mici.

În ceea ce privește terenurile pentru dezvoltare, numărul tranzacțiilor s-a intensificat în a doua jumătate a anului anterior, mai ales în orașele mari și în zonele limitrofe acestora. Investitorii s-au orientat către terenuri aflate în zone ușor accesibile, pentru care vizibilitatea ridicată și accesibilitatea din punctul de vedere al transportului public și accesului auto au fost printre principalele criterii de selecție. De asemenea, a existat preponderent interes către zone deja consacrate pe anumite tipuri de dezvoltări imobiliare și mai puțin pe zone în curs de dezvoltare.

Se identifică o diferență legată de localizarea terenurilor și de deschiderile la strada publică, precum și de suprafața acestora, astfel pentru loturile mai mari prețurile din ofertele de vânzare sunt mai mici, fiind mai greu de tranzacționat, iar pentru terenurile cu deschidere la strazi laterale prețurile sunt mai mici, față de cele cu deschidere la drum public, acestea având vizibilitate maximă.

În aria de piață a proprietății evaluate oferta de terenuri cu destinație curți construcții, intravilan rămâne apropiată ca volum de cea din anul anterior, iar livrarea de loturi de mari dimensiuni se adresează bugetelor mai mari sau mari, însă este vizibilă o ușoară echilibrare, datorită evoluției favorabile a consumului și a creșterii apetentei investitorilor pe o astfel de piață.

3.4. Analiza cererii

În accepțiunea SEV, participanții de pe piață reprezintă ansamblul persoanelor, companiilor sau al altor entități care sunt implicate în tranzacțiile curente sau care intenționează să intre într-o tranzacție cu un anumit tip de activ. Hotărârea de a comercializa și orice puncte de vedere atribuite participanților de pe piață sunt cele specifice vânzătorilor potențiali, activi pe o piață la data evaluării și nu cele specifice unor anumite persoane sau entități. Cadrul conceptual cere excluderea oricărui element al valorii speciale sau a oricărui element al valorii care nu ar fi disponibil majorității participanților de pe piață.³

Cererea de terenuri în zona proprietății evaluate este generată de un complex de factori care, pe baza informațiilor disponibile, sunt relativ greu de cuantificat și de previzionat. În general, principalii factori care generează cererea de astfel de proprietăți sunt:

- Investiții imobiliare
- Edificare teren curți construcții, intravilan

În continuare, diseminarea cererii indică mai multe categorii de entități care generează această cerere, anume:

- Dezvoltatorii imobiliari
- Agenții economici în dezvoltare
- Investitorii

Desigur, categoriile de mai sus pot fi evidențiate ușor în contextul unui fundal economic favorabil, în timp ce, pe fondul restrângerii activităților economice, aceste categorii vor fi evidente în conjuncție cu niste restricții specifice.

Piața din România, până în acest moment, s-a confruntat cu o contracție prelungită a consumului, pe baza unor condiții economice care nu permit o planificare riguroasă pe termen lung sau mediu.

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

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

rezidential, in special ansambluri mici de apartamente. Cumparatorii speculeaza lichiditatea limitata si pune presiune puternica asupra pretului manifestand agresivitate in negocierile de vanzare. Totusi, aceasta atitudine a avut ca rezultat incheierea unor tranzactii, mai ales in cazul proprietatilor oferite la vanzare de catre banci, care doresc o vanzare rapida a proprietatilor executate.

Cererea va ramane la nivel comparabil cu cererea din anul anterior, fiind focalizata pe loturi de teren propice dezvoltarilor rezidentiale si a celor de birouri. Activitatea de dezvoltare imobiliara din ultimii 2 ani a reusit sa acopere doar o mica parte din terenurile disponibile pentru acest tip de activitate. Dezvoltatorii deja au in portofolii loturi de teren propice dezvoltarilor imobiliare. Pentru acest segment al pietei imobiliare, cererea va continua sa fie creata, prin oferta directa catre potentiali cumparatori identificati si mai putin prin alte mijloace de promovare (publicitate, anunturi online etc).

O activitate medie se inregistreaza pe segmentul de terenuri cu destinatie teren curti constructii, intravilan, unde cererea a cunoscut o usoara accentuare in ultima parte a anului anterior. In conditiile unei oferte atractive, atat din punctul de vedere al indicatorilor urbanistici, dar mai ales al pretului de tranzactionare, o serie de investitori in piata achizitioneaza in aceasta perioada mai multe terenuri, succesiv - pentru a-si asigura infrastructura de dezvoltare in perioada urmatoare. Aceasta activitate se inregistreaza si pe segmentul proprietatilor pretabile dezvoltarilor cu caracter social (azil de batrani, camine sociale, institutii de recuperare), majoritatea investorilor / dezvoltatorilor solicitand terenuri cu suprafete medii.

3.5. Inchirieri

In ceea ce priveste evolutia chiriilor, nu se constata diferente fata de anii trecuti, piata inchirierilor de terenuri fiind foarte slab reprezentata.

In zona proprietatii evaluate nu s-au regasit oferte de inchiriere terenuri, cu destinatie teren curti constructii, intravilan.

3.6. Echilibrul pietei. Previziuni

Punctul de echilibru este foarte greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputand fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau pe termen scurt. Alti factori care determina fluctuatia preturilor pe piata imobiliara sunt prezentati in continuare.

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

Fluctuatiile leu/euro. Majoritatea reperelor la produse si servicii pe piata imobiliara se exprima in euro. Atat chiriile cat si preturile de vanzare sunt in euro.

Speculatiile de crestere a preturilor. Pe termen scurt este posibil sa existe o tendinta de stagnare a preturilor. Vanzatorii trebuie sa calculeze daca produsul lor va mai avea succes in cazul in care solicita un pret prea mare. Pe termen lung, piata are mecanisme proprii de reglare. Acestea isi vor demonstra eficienta in momentul in care oferta va fi absorbita de cerere. In acest moment preturile stagneaza pentru ca cererea a scazut fata de oferta pietei.

In ceea ce priveste segmentul din care face parte proprietatea evaluata, acesta se identifica cu terenuri cu destinatie teren curti constructii, intravilan, amplasate pe teritoriul localitatii Suceava, cu toate facilitatile 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

⁴ SEV 100 – Cadrul general, par.14

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 curti constructii, 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 parametri 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. ABORDAREA IN EVALUARE SI RATIONAMENTUL

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 singulara 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.

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 adecvat, 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,

restricțiile privind construcțiile din patrimoniu și siturile istorice, impactul asupra mediului. În ceea ce privește închirierea unei proprietăți pe termen lung, aceasta poate afecta cea mai bună utilizare a proprietății din cauza unor clauze în contractul de închiriere.

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

Fizic posibila– dimensiunile, forma, suprafata, structura geologica a terenului și accesibilitatea unui lot de teren și riscul unor dezastre naturale, poate afecta utilizările unei proprietăți imobiliare. Evaluatorul are misiunea de a considera capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice (canalizare, apa, electricitate, gaze, agentul termic). Structura geologica a terenului poate impiedica (sau poate face scumpa) anumite utilizări ale proprietăților cum ar fi: clădiri cu regim înalt, subsolurile s.a. De asemenea, condițiile fizice influențează și costurile de conversie ale utilizării actuale în alta utilizare considerată mai bună.

În zona proprietății evaluate există capacitatea și disponibilitățile utilitatilor publice: curent electric. Structura geologica a terenului este favorabilă utilizării terenului ca teren cu destinație curți construcții. Regimul de înălțime și specificul zonei și al proprietăților învecinate sunt favorabile unei dezvoltări rezidențiale pentru proprietatea evaluată.

Fezabila financiar– toate utilizările din care rezultă fluxuri financiare pozitive sunt considerate ca fiind financiar fezabile. Pentru a determina care este fezabilitatea financiară, evaluatorul estimează veniturile generate de proprietate, scăzând din ele cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la venitul net. După aceasta se va calcula rata de fructificare a capitalului propriu și dacă aceasta este mai mare sau egală cu cea așteptată de investitori pe piața atunci utilizarea este fezabilă.

Evaluatorul consideră ca o destinație curți construcții, intravilan pentru terenul evaluat este fezabilă financiar, s-au estimat veniturile generate de proprietate, scăzând din acestea cheltuielile de exploatare inclusiv impozitul pe profit, ceea ce conduce la un venitul net profitabil. Pentru o destinație construcții, rata de fructificare a capitalului propriu este mai mare sau cel puțin egală cu cea așteptată de un eventual investitor, ceea ce duce la concluzia că o destinație construcții a proprietății evaluate este fezabilă.

4.1. Abordări în evaluare

4.1.1 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit este procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății evaluate de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare. Abordarea prin venit este aplicabilă oricărei proprietăți imobiliare care generează venit la data evaluării sau care are acest potențial în contextual pieței (proprietăți vacante sau ocupate de proprietar). Aceasta abordare include două metode de bază:

- **Capitalizarea venitului**
- **Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF)**

Capitalizarea venitului se utilizează când există informații suficiente de piață, când nivelul chiriei și cel al gradului de neocupare sunt la nivelul pieței și când există informații despre tranzacții sau oferte de vânzare pentru proprietăți comparabile. Metoda constă în împartirea venitului stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare. În aplicarea metodei se utilizează trei tipuri de venit:

- **(VBP)** venitul brut potențial – materializează venitul total estimat a fi generat de proprietatea imobiliară supusă evaluării, în condiții de utilizare maximă;
- **(VBE)** venitul brut efectiv – venitul anticipat al proprietății imobiliare, ajustat cu pierderile aferente gradului de neocupare;
- **(VNE)** venitul net efectiv – rezultă prin deducerea cheltuielilor aferente proprietarului din totalul veniturilor brute: impozit pe proprietate, asigurare, întreținere, reparații, management, paza, curățenie, etc.

Rata de capitalizare (c) reprezinta relatia dintre castig si valoare si este un divizor prin intermediul caruia venitul realizat din inchirierea proprietatii se transforma in valoarea proprietatii. Calculul ratei de capitalizare se face in cel mai corect mod pornind de la informatii concrete, furnizate de piata imobiliara, privin tranzactiile incheiate (inchirieri, vanzari, cumparari). Daca aceste informatii lipsesc, estimarea ratei de capitalizare poate fi efectuata pornind de la o rata de baza deflatata, la care se adauga prime de risc aferente investitiei.

Analiza DCF se utilizeaza pentru evaluarea proprietatilor imobiliare pentru care se estimeaza ca veniturile si/sau cheltuielile se modifica in timp. Metoda fluxului de numerar actualizat necesita luarea in considerare a veniturilor si cheltuielilor probabile din perioada de previziune.

Chiria de piata (SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare) este suma estimata pentru care un drept asupra proprietatii imobiliare ar putea fi inchiriat, la data evaluarii, intre un locator hotarat si un locatar hotarat, cu clauze de inchiriere adecvate, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere. In particular, suma estimata exclude o chirie majorata sau micorata de clauze, contraprestatii sau facilitate speciale. "Clauzele de inchiriere adecvate" sunt clauzele care ar fi convenite in mod uzual pe piata tipului de proprietate imobiliara, la data evaluarii, intre participantii la piata.

Spre deosebire de chiria de piata, **chiria contractuala** reprezinta chiria care se conformeaza clauzelor unui anumit contract efectiv de inchiriere.

Pentru estimarea valorii de piata a proprietatii subiect prin aplicarea abordarii prin venit a fost utilizata **metoda capitalizarii venitului**.

Astfel:

Venitul brut potential (lunar) pentru proprietatea in cauza se bazeaza pe chiria potentiala lunara. Din analiza datelor pietei rezulta ca pentru acest tip de proprietate chiriile sunt variabile, la nivel mediu, uneori mai ridicate, dar tendinta generala a pietei este de echilibrare.

Avand in vedere proprietatile similare cu proprietatea evaluata cererea cea mai mare la inchiriere este pentru proprietatile cu suprafete mici si medii.

Valoarea chiriei este obtinuta prin metoda comparatiilor directe din baza de date detinuta de evaluator si din informatiile preluate de la agentile imobiliare. In obligatiile de plata ale proprietarului intra de asemenea plata taxelor si impozitelor si anume impozitul pe venitul brut realizat din chirii si taxa pentru asigurare.

S-a estimat un grad de ocupare in functie de destinatia cladirii, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator.

Rata de capitalizare luata in calcul este rezultata din studiile de piata intreprinse de evaluator, conform grilei de calcul.

RAPORT DE EVALUARE
Evaluator: SC BELCASA SRL

Comparabilele au fost verificate telefonic si sunt valabile la data evaluarii.								
Caracteristici	SUBIECT	SPATII COMPARABILE						
		comparabila 1	comparabila 2	comparabila 3	comparabila 4	comparabila 5	comparabila 6	
	UAT Suceava, Loc. Suceava, Al JUPITER, Nr. 2C, jud. Suceava - cart. George Enescu	mun. Suceava, judetul Suceava - Piata Mica	mun. Suceava, judetul Suceava - Areni	mun. Suceava, judetul Suceava - Areni	mun. Suceava, judetul Suceava - Burdujeni	mun. Suceava, judetul Suceava - Ipotesti	mun. Suceava, judetul Suceava - Central	
	suprafata inchirabila (mp)	624 mp	109 mp	85 mp	350 mp	163 mp	500 mp	240 mp
	chirie totala (euro)		872 €	680 €	2.800 €	1.304 €	4.500 €	2.400 €
	pret / mp (euro/mp)		8,0 €/mp	8,0 €/mp	8,0 €/mp	8,0 €/mp	9,0 €/mp	10,0 €/mp
	destinatie	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala	comerciala
	amplasare	favorabila	favorabila	favorabila	favorabila	favorabila	favorabila	favorabila
	amenajari	bune	bune	bune	bune	bune	bune	bune
	utilitati	complete	complete	complete	complete	complete	complete	complete
Pret vanzare discutat la telefon		90.000	65.000	255.000	130.000	430.000	250.000	

ESTIMAREA RATEI DE CAPITALIZARE						
COMPARABILE	comparabila 1	comparabila 2	comparabila 3	comparabila 4	comparabila 5	comparabila 6
	mun. Suceava, judetul Suceava - Plata Mica	mun. Suceava, judetul Suceava - Areni	mun. Suceava, judetul Suceava - Areni	mun. Suceava, judetul Suceava - Burdujeni	mun. Suceava, judetul Suceava - Ipotesti	mun. Suceava, judetul Suceava - Central
Suprafata inchiriată	109 mp	85 mp	350 mp	163 mp	500 mp	240 mp
Chirie lunara solicitata	872 €	680 €	2.800 €	1.304 €	4.500 €	2.400 €
Chirie lunara solicitata (euro/mp)	8,0	8,0	8,0	8,0	9,0	10,0
Venit Brut Potential (EUR/an)	10.464	8.160	33.600	15.648	54.000	28.800
Grad de neocupare (10%-15% din VBP)	1.570	1.224	5.040	2.347	8.100	4.320
Venit Brut Efectiv (EUR/an)	8.894	6.936	28.560	13.301	45.900	24.480
Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)	889	694	2856	1330	4590	2448
Venit Net din Exploatare (EUR/an)	8.005	6.242	25.704	11.971	41.310	22.032
Valoarea proprietatii (EUR)	90.000	65.000	255.000	130.000	430.000	250.000
Rata de capitalizare (%)	8,9	9,6	10,1	9,2	9,6	8,8
Rata de capitalizare = VNE/ V Se alege rata de capitalizare 10,1%						

GRILA DE COMPARATII SPATII - inchirieri							
Elemente ajustare	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4	Comparabila 5	Comparabila 6
elemente descriptive							
Suprafata utila de referinta (mp)	623,90	109	85	350	163	500	240
valoare chirie (eur/mpAu)		8,0	8,0	8,0	8,0	9,0	10,0
valoare chirie totala		872 €	680 €	2.800 €	1.304 €	4.500 €	2.400 €
parcare	da	da	da	da	da	da	da
anexe	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu
ajustari specifice							
Tip tranzactie		oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
ajustare (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
ajustare		-0,40	-0,40	-0,40	-0,40	-0,45	-0,50
valoare ajustata		7,60	7,60	7,60	7,60	8,55	9,50
Localizare	UAT Suceava, Loc. Suceava, Al JUPITER, Nr. 2C, Jud. Suceava - cart. George Enescu	mun. Suceava, judetul Suceava - Piata Mica	mun. Suceava, judetul Suceava - Arenii	mun. Suceava, judetul Suceava - Arenii	mun. Suceava, judetul Suceava - Burdujeni	mun. Suceava, judetul Suceava - Ipotesti	mun. Suceava, judetul Suceava - Central
		superioara	superioara	superioara	superioara	superioara	superioara
ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-10%	-10%	-20%
ajustare		-1,5	-1,5	-1,5	-0,8	-0,9	-1,9
valoare ajustata		6,08	6,08	6,08	6,84	7,70	7,60
Finisaje	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite	obisnuite
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
valoare ajustata		6,08	6,08	6,08	6,84	7,70	7,60
Anexe	nu	nu	nu	nu	nu	nu	nu
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
ajustare		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
valoare ajustata		6,08	6,08	6,08	6,84	7,70	7,60
Parcare in zona	da	da	da	da	da	da	da
ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
ajustare		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
valoare ajustata		6,08	6,08	6,08	6,84	7,70	7,60
Suprafata	623,90	109	85	350	163	500	240
ajustare (%)		-6%	-7%	-3%	-6%	-2%	-5%
ajustare		-0,39	-0,41	-0,21	-0,39	-0,12	-0,36
Valoare ajustata		5,7	5,7	5,9	6,4	7,6	7,2
Total ajustare							
Ajustare bruta		2,31	2,33	2,13	1,55	1,42	2,76
Ajustare procentuala		29%	29%	27%	19%	16%	28%
Valoare ajustata		5,7	5,7	5,9	6,4	7,6	7,2
Chiria de piata (interval de chirie)		5,6 euro/mp/luna - 7,5 euro/mp/luna					

COMPARABILE	Surse de informare
COMPARABILA 1	https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-demisol-piata-mica-aleea-comerciala-IDkpoXg.html?search_reason=search%7Corganic
COMPARABILA 2	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-birou-85mp-IDGf6n?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d866e3b5cx7f12f800
COMPARABILA 3	https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatii-birouri-areni-IDGf6k?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d866e3b5cx7f12f800
COMPARABILA 4	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-163-mp-amenajare-conf-cerinte-id-1028-IDCDvG?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d866e3b5cx7f12f800
COMPARABILA 5	https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-500-mp-13-locuri-de-parcare-id-624-IDA6cp?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d866e3b5cx7f12f800
COMPARABILA 6	https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-ultracentral-strada-principala-orice-activitate-IDhbCEe.html?search_reason=search%7Corganic



				27.03.2026	5,0953
Abordarea prin venit					
I	VENIT BRUT DIN INCHIRIERE				
	Spatiu/utilizare	Suprafata utila inchiriabila	Chirie Unitara	Chirie Lunara	Chirie Anuala
		m ²	eur/m ² /luna	eur/luna	eur/an
1	C1-ANEXA GOSPODAREASCA	demisol	362,10 mp	3,0 €/mp/luna	1.086 €/luna
		parter	261,80 mp	5,0 €/mp/luna	1.309 €/luna
	Venit brut potential VBP (an)		623,90 mp	3,8 €/mp/luna	2.395 €/luna
	pierderi din neocupare si chirie neincasata (%)		15%		4.312
	Venit brut efectiv VBE (an)				24.432
II	CHELTUIELI DE EXPLOATARE ANUALE				
	Fixe				
	Valoare impozabila				329.063 €
1	Impozit pe cladire	(0,75-1,5%) din CIB-dfiz-df	0,90%		2.962
2	Asigurare proprietate	(0,15-0,3%) din CIB-dfiz	0,15%		494
4	Altele (redevente, alte taxe, etc)	nu sunt			0
	Total Cheltuieli fixe				3.455
	Valoare CIB				438.391 €
	Alocare (rezeve) pentru inlocuiri	(0,3-0,4%) din CIB	0,43%		1.863
	Variabile (raportate la VBE)				
1	Management		0,5%		122
2	Administrator		0,5%		122
3	Salarii personal intretinere		0,1%		24
4	Utilitati spatii comune		0,2%		49
5	Alte Cheltuieli		0,3%		61
	Total Cheltuieli variabile				379
	Total Cheltuieli de exploatare	(fixe + alocare inlocuiri + variabile)			5.697
	rata cheltuielilor de exploatare				23,3%
III	Venit net de exploatare VNE				18.735
IV	Rata de capitalizare neta				10%
V	Teren in exces				0
VI	Alte costuri	(costuri reabilitare structura - in urma demolarilor adiacente)			30.820
VII	VALOAREA DE PIATA (EUR)				155.000

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

VALOARE PROPRIETATE		
estimata prin	789.772 lei	155.000 €
ABORDAREA PRIN VENIT		
Valoare constructie	735.761 lei	144.400 €
	1.002 Lei/mp	197 €/mp
Valoare teren	54.010 lei	10.600 €
	121 Lei/mp	23,7 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27-mar.-26	5,0953 euro/leu



4.1.2 Abordarea prin cost

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 curti constructii, intravilan au fost corectate pentru a reflecta diferentele intre proprietatea subiect si proprietatile comparabile curti constructii, 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 curti constructii, 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: Metodele capitalizarii 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 curti constructii, 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 evaluării realizate în prezentul raport este valoarea de piață așa cum este definită în Standardele de Evaluare a Bunurilor, editia 2025. Având în vedere elementele caracteristice ale imobilului, amplasarea acestuia, scopul evaluării precum și informațiile disponibile, pentru determinarea acestei valori a fost aplicată **metoda comparației directe**.

Analizând informațiile culese din piață, pentru proprietăți similare cu a obiectului evaluat, evaluatorul s-a oprit asupra a 2 comparabile curți construcții, intravilan selectate din ofertele existente la momentul analizei, care în 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 curți construcții, intravilan. Este o metoda 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 curți construcții, 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 curți construcții, intravilancare a realizat cea mai mică ajustare brută.

Evaluatorul a selectat proprietățile comparabile curți construcții, 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 curți construcții, intravilan a ținut cont de amplasarea proprietății evaluate în zonă, de amplasarea în cadrul localității, acces, pantă, utilități, deschidere, fiind alese comparabile curți construcții, intravilanle care au aceste caracteristici cât mai apropiate de cele ale proprietății evaluate.

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

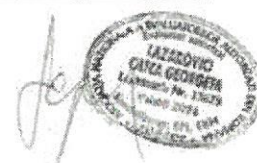
În cazul evaluării prezente au fost alese următoarele oferte comparabile teren curți construcții, intravilan, care au fost verificate de evaluator, sunt valabile la data evaluării și informațiile prezentate în anunțuri corespund cu cele comunicate telefonic:

ELEMENTE identificate - asemanari si deosebiri	PROPRIETATEA IMOBILIARA - TEREN			
	SUBIECT	COMPARABILE		
	DE EVALUAT	COMPARABILA 1	COMPARABILA 2	COMPARABILA 3
CARACTERISTICI TEREN	UAT Suceava, Loc. Suceava, AI JUPITER, Nr. 2C, jud. Suceava - cart. George Enescu	mun. Suceava, jud. Suceava - zona Obcini	mun. Suceava, jud. Suceava - zona Obcini	mun. Suceava, jud. Suceava - zona Mall
Suprafata (mp)	449 mp	1.610 mp	1.100 mp	2.000 mp
Pret (oferta) /(euro/mp)		78 €/mp	73 €/mp	16 €/mp
Categoria de folosinta (utilizarea terenului) - conform Carte Funciara	teren curti constructii	teren arabil	teren arabil	teren arabil (partial extravilan)
CMBU (urbanistic)	intravilan - neconstruibil (conform Legii 50/1991 si conform PUG Suceava)	intravilan - construibil	intravilan - construibil	intravilan - neconstruibil
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	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
	14,10 metri	36,00 metri	22,00 metri	10,00 metri
Utilitati - in zona proprietatii	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan
Link-uri comparabile		https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-suceava-t-7413-IDGM1G	https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz187537tv	https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2000-mp-front-10-ml-zona-cet-mall-suceava-IDFIG3?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d76f95b29x47f24d46

Cartea Funciara	33025 Suceava	27.03.2026	5,0953 lei	
EVALUAREA TERENULUI				
Element de comparatie	Subiect	COMPARABIL A 1	COMPARABIL A 2	COMPARABIL A 3
Suprafata teren (mp)	449 mp	1.610 mp	1.100 mp	2.000 mp
Pret oferta/vanzare (€)		125.000 €	80.000 €	31.000 €
Pret oferta/vanzare (€/mp)		77,6	72,7	15,5
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIEI				
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta)		OFERTA	OFERTA	OFERTA
Marja de negociere din piata specifica (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-11,6	-10,9	-2,3



PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (€/mp)		66,0 €/mp	61,8 €/mp	13,2 €/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)		66,0 €/mp	61,8 €/mp	13,2 €/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)		66,0 €/mp	61,8 €/mp	13,2 €/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)		66,0 €/mp	61,8 €/mp	13,2 €/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)		66,0 €/mp	61,8 €/mp	13,2 €/mp
CONDITII DE PIATA	martie-26	martie-26	martie-26	martie-26
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		66,0 €/mp	61,8 €/mp	13,2 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII				
Localizare	UAT Suceava, Loc. Suceava, AI JUPITER, Nr. 2C, jud. Suceava - cart. George Enescu	mun. Suceava, jud. Suceava - zona Obcini	mun. Suceava, jud. Suceava - zona Obcini	mun. Suceava, jud. Suceava - zona Mall
Comparativ cu subiectul	locatie mediana	locatie superioara	locatie superioara	locatie inferioara
Cuquantum Ajustare (%)		-10%	-10%	20%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-6,6	-6,2	2,6
PRET AJUSTAT (€/mp)		59,4 €/mp	55,6 €/mp	15,8 €/mp
Stare teren	pp. liber	liber	liber	liber
Cuquantum Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		59,4 €/mp	55,6 €/mp	15,8 €/mp
CMBU (urbanistic)	intravilan - neconstruibil (conform Legii 50/1991 si conform PUG Suceava)	intravilan - construibil	intravilan - construibil	intravilan - neconstruibil
Cuquantum Ajustare (%)		-50%	-50%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-29,7	-27,8	0,0
Pret ajustat (€/mp)		29,7 €/mp	27,8 €/mp	15,8 €/mp



Cheltuieli pentru aducere la stadiu de teren constructibil	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Cuantiu Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		29,7 €/mp	27,8 €/mp	15,8 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
Suprafata teren (mp)	449 mp	1.610 mp	1.100 mp	2.000 mp
Cuantiu Ajustare (%)		12%	7%	16%
Cuantiu ajustare (€/mp)		3,4	1,8	2,5
PRET AJUSTAT (€/mp)		33,1 €/mp	29,6 €/mp	18,3 €/mp
Categoria de folosinta (utilizarea terenului) - conform Carte Funciara	teren curti constructii	teren arabil	teren arabil	teren arabil (partial extravilan)
Cuantiu Ajustare (%)		0%	0%	20%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	3,2
PRET AJUSTAT (€/mp)		33,1 €/mp	29,6 €/mp	21,4 €/mp
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit
Cuantiu Ajustare (%)		-20%	-20%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		-6,6	-5,9	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		26,5 €/mp	23,7 €/mp	21,4 €/mp
Topografie / Relief	drept	drept	drept	drept
Cuantiu Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
PRET AJUSTAT (€/mp)		26,5 €/mp	23,7 €/mp	21,4 €/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)	14,10	36,00	22,00	10,00
Raport laturi	0,44	0,80	0,44	0,05
Cuantiu Ajustare (%)		-7%	0%	8%
Cuantiu ajustare (€/mp)		-1,9	0,0	1,7
PRET AJUSTAT (€/mp)		24,6 €/mp	23,7 €/mp	23,1 €/mp
Utilitati - in zona proprietatii	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan	curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan
Cuantiu Ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuantiu ajustare (€/mp)		0,0	0,0	0,0
Pret ajustat (€/mp)		24,6 €/mp	23,7 €/mp	23,1 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice (%)		-26%	-23%	63%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-11,7	-10,3	9,9
Pret ajustat (€/mp)		24,6 €/mp	23,7 €/mp	23,1 €/mp
Ajustare neta		-41,4	-38,1	9,9
Ajustare neta (%)		37,27%	38,36%	175,39%
Ajustare bruta		48,3	41,7	9,9



Ajustare bruta (%)		73,18%	67,54%	75,39%
Conform GEV630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara	COMPARABILA 2	care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute.		

EXPLICATIILE AJUSTARILOR				
Marja negociere		-15%	-15%	-15%
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%	-10%	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 si de -10% pentru comparabila 2, pentru localizare mai favorabila fata de localizarea proprietatii subiect. S-au aplicat ajustari pozitive de 20% pentru comparabila 3, pentru localizare mai nefavorabila fata de localizarea proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu distanta fata de centrul localitatii si avand in vedere perceptia pietei privind nivelul de dezvoltare al zonelor in care sunt amplasate comparabilele si proprietatea subiect, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator si analizei pe perechi de date.				
CMBU (urbanistic)		-50%	-50%	0%
Ajustarea pentru cea mai buna utilizare: CMBU (urbanistic) reflecta diferenta dintre un teren cu parametri urbanistici care se incadreaza in legislatia care reglementeaza conditiile pentru edificarea unei constructii. S-au aplicat ajustari negative de -50% pentru comparabila 1 si de -50% pentru comparabila 2, pentru incadrare urbanistica mai favorabila fata de incadrarea proprietatii subiect, avand in vedere ca acestea sunt terenuri construibile, conform Legislatiei in vigoare, iar proprietatea subiect nu este teren construibil. Estimarea procentuala a fost facuta in conformitate cu Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții (avand in vedere configuratia si dimensiunile terenului) si Regulamentul Local de Urbanism (R.L.U.) aferent PUG al mun. Suceava.				
Caracteristici fizice (suprafata)		12%	7%	16%
Pentru diferenta de suprafata s-au aplicat ajustari in cazul fiecareia dintre proprietatile comparabile, avand in vedere o ajustare liniara in raport cu diferenta de suprafata fata de proprietatea subiect. S-au aplicat ajustari pozitive de 12% pentru comparabila 1, de 7% pentru comparabila 2 si de 16% pentru comparabila 3, pentru suprafata mai mare fata de suprafata proprietatii subiect. Avem in vedere faptul ca pretul pe metrul patrat de teren scade proportional cu cresterea suprafetei, conform studiilor de piata, estimarea procentuala fiind facuta proportional cu diferenta de suprafata. S-a avut in vedere o suprafata de circa 1000 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 1000 mp, aceasta fiind considerata o suprafata optima pentru un teren de dezvoltare in mediul urban.				
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)		-20%	-20%	0%
Pentru diferenta de Acces / Amenajari exterioare (acces/ vizibilitate/ strazi/ trotuare) s-au aplicat ajustari negative de -20% pentru comparabila 1 si de -20% pentru comparabila 2, 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 agentile 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	-7%	0%	8%
S-au ajustat terenurile pentru deschidere / latime teren, raportul dintre laturi fiind determinant in ceea ce priveste potentialul de dezvoltare. S-au aplicat ajustari negative de -7% pentru comparabila 1, pentru proportia laturilor mai favorabila fata de cea a proprietatii subiect. S-au aplicat ajustari pozitive de 8% pentru comparabila 3, pentru proportia laturilor mai nefavorabila fata de cea a proprietatii subiect. Estimarea procentuala a fost facuta proportional cu marimea deschiderii laturilor, avand in vedere o diferenta procentuala de circa 10% pentru un procent al laturilor de circa 1/1, conform studiilor de piata intreprinse de evaluator.			
Utilitati	0%	0%	0%
Nu s-au aplicat ajustari, toate comparabilele fiind terenuri cu utilitati, la fel ca proprietatea subiect.			

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

Cartea Funciara	33025 Suceava	
VALOAREA de PIATA a TERENULUI	54.010 lei	10.600 €
449 mp	121 Lei/mp	23,7 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27-mar.-26	5,0953 lei/euro

Evaluarea constructiei

In cazul constructiilor se va calcula un cost de inlocuire. In mod normal, acesta reprezinta costul de inlocuire a proprietatii imobiliare cu un echivalent modern, la data evaluarii. Costul de inlocuire este necesar sa reflecte si toate costurile suplimentare, cum ar fi valoarea terenului, infrastructura, onorariile pentru proiectare si cheltuielile de finantare care ar fi suportate de un participant de pe piata pentru producerea unui activ echivalent. Costul echivalentului modern se corecteaza apoi pentru a fi reflectata deprecierea. Scopul ajustarii pentru depreciere este acela de a estima cu cat ar fi mai putin valoroasa proprietatea imobiliara subiect, pentru un potential cumparator, fata de echivalentul sau modern. Deprecierea ia in considerare starea fizica, utilitatea functionala si economica a proprietatii imobiliare subiect, in comparatie cu echivalentul sau modern.⁵

Deprecierea constructiilor se poate estima prin trei metode generale:

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

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

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

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

- Pentru constructia C1

imobiliare

⁵ Drepturi asupra proprietatii imobiliare, par.22, 23 si 24

							27-mar.-26	5.0953
"Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, procentual si valoric", Editura MatrixRom								
Fisa de calcul nr. 59								
C1-ANEXA GOSPODAREASCA								
1. ADRESA:		UAT Suceava, Loc. Suceava, AI JUPITER, Nr. 2C, jud. Suceava - cart. George Enescu						
regim de inaltime		demisol partial + parter						
an construire		2008 conform Extras CF						
2. DATE DE REFERINTA:								
- arie construita (mp)		426,00 mp		conform Extras CF				
- arie desfasurata (mp) Ad		734,00 mp		conform Extras CF				
- arie utila (mp)		623,90 mp		estimata ca fiind Scd*85%				
3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE								
3.1. Valoare unitara (lei/mp)								
Denumirea lucrarii	UM	Cant./ mpAd	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd) materiale + manopera	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA	Grad de realizare fizic	% in total realizat
Fundatie	mc	0,2600	770,00	168,24	4,65%	103.768,66	100%	4,65%
Zidarie	mc	0,3500	2.620,00	770,59	21,28%	475.304,00	100%	21,28%
Geamuri	mp	0,1000	1.239,00	104,12	2,88%	64.220,46	100%	2,88%
Tencuieli interioare	mp	1,9000	170,00	271,43	7,50%	167.418,97	100%	7,50%
Zugraveli interioare	mp	2,8000	43,00	101,18	2,79%	62.406,33	100%	2,79%
Spoieli exterioare	mp	1,5000	46,00	57,98	1,60%	35.764,42	100%	1,60%
Vopsit tamplarie	mp	0,8000	114,00	76,64	2,12%	47.271,24	100%	2,12%
Pardoseli	mp	0,7530	440,00	278,42	7,69%	171.731,43	100%	7,69%
Tencuieli exterioare	mp	1,5000	250,00	315,13	8,70%	194.371,87	100%	8,70%
Usa la intrare	ml	0,2000	321,00	53,95	1,49%	33.276,46	100%	1,49%
Planseu	mp	1,2000	142,50	143,70	3,97%	88.633,57	100%	3,97%
Tavanitul planseului	mp	1,0000	160,00	134,45	3,71%	82.932,00	100%	3,71%
Astereala din scandura	mp	1,2000	107,00	107,90	2,98%	66.552,93	100%	2,98%
Invelitoare din tabla	mp	1,2000	254,00	256,13	7,07%	157.985,45	100%	7,07%
Bransament electric	lei	1,0000	171,80	144,37	3,99%	89.048,23	100%	3,99%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	5,0000	18,30	76,89	2,12%	47.426,74	100%	2,12%
Aparate electrice	lei	1,0000	78,20	65,71	1,81%	40.533,01	100%	1,81%
Racord apa, canal	lei	1,0000	132,40	111,26	3,07%	68.626,23	100%	3,07%
Coloane si legaturi sanitare	ml	0,2000	131,00	22,02	0,61%	13.580,11	100%	0,61%
Obiente si armaturi sanitare	lei	1,0000	79,00	66,39	1,83%	40.947,67	100%	1,83%
Gaze, inclusiv racordare	lei	1,0000	101,00	84,87	2,34%	52.350,82	100%	2,34%
Alte lucrari de intretinere	mp	0,4000	250,00	84,03	2,32%	51.832,50	100%	2,32%
Diverse, organizare, proiectare	%	1,0000	150,00	126,05	3,48%	77.748,75	100%	3,48%
TOTAL				3.621 lei/mp Ad	100%	2.233.732 Lei	grad de finalizare	100%
						valoare la stadiul actual	valoare la stadiul final	
						valoare/ mp	2.233.732 Lei	438.391 €
							3.043 Lei/mp	597 €/mp



CALCULUI DEPRECIERILOR

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii

	Sdc (mp) =	734,0				
Valoare fara TVA	438.391 EUR	2.233.732 lei		varsta cronologica (ani)	varsta efectiva (ani)	durata de viata (ani)
Uzura fizica	24,94%			18 ani	18 ani	
elemente viata lunga						100 ani
structura	60	18%		18 ani	18 ani	65 ani
anvelopa	20	28%		18 ani	18 ani	45 ani
elemente viata scurta				18 ani	18 ani	40 ani
finisaje	8	40%				
instalatii	12	45%				
Neadekvare functionala	0%					
Valoare depreciata fizic	329.063 EUR					
Depreciere externa	41%					
profit antreprenor	0 EUR	0 lei				
Valoare ramasa	192.648 EUR	981.599 lei				
Costuri reabilitare structura - in urma demolarilor adiacente	30.820 EUR	157.037 lei				
Valoare constructie	824.420 lei	161.800 €				
	1.123 Lei/mp	220 €/mp				

Neadekvare functionala - nu s-a identificat

Gradul de uzura fizica la constructie este de:	24,94%	avand in vedere durata de viata consumata.	
La structura uzura fizica este de:	18%	avand in vedere ca durata de viata este de cca 100 ani iar durata de viata consumata este de:	18 ani
Pentru anvelopa uzura este:	28%	avand in vedere ca durata de viata este de cca 65 ani iar durata de viata consumata este de	18 ani
La finisaje uzura fizica este de:	40%	avand in vedere ca durata de viata este de cca 45 ani iar durata de viata consumata este de:	18 ani
Pentru instalatii uzura este:	45%	avand in vedere ca durata de viata este de cca 40 ani iar durata de viata consumata este de	18 ani

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

S-a estimat potrivit calcul anexa si este de: 41% S-a ales comparabila cu cea mai mare similitudine fata de proprietatea evaluata.



					27-mar.-26	5.0953		
"Indreptar Tehnic pentru evaluarea imediata la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte, procentual si valoric", Editura MatrixRom								
Fisa de calcul nr. 59		Costuri reabilitare structura - in urma demolarilor adiacente						
		C1-ANEXA GOSPODAREASCA						
1. ADRESA:		UAT Suceava, Loc. Suceava, AI JUPITER, Nr. 2C, jud. Suceava - cart. George Enescu						
regim de inaltime		demisol partial + parter						
an construire		2008 conform Extras CF						
2. DATE DE REFERINTA:								
- arie construita (mp)		426.00 mp		conform Extras CF				
- arie desfasurata (mp) Ad		734.00 mp		conform Extras CF				
- arie utila (mp)		660,60 mp		estimata ca fiind Scd*85%				
3. CALCULUL VALORII DE RECONSTRUCTIE								
3.1. Valoare unitara (lei/mp)								
Denumirea lucrarii	UM	Cant./ mpAD	Cost/UM	Cost lucrare (lei/mpAd) materiale + manopera	% in total cost	Cost lucrare total fara TVA	Lucrari de realizat fizic	% in total realizat
Fundatie	mc	0,2600	770,00	168,24	4,65%	103.768,66	10%	0,46%
Zidarie	mc	0,3500	2.620,00	770,59	21,28%	475.304,00	10%	2,13%
Geamuri	mp	0,1000	1.239,00	104,12	2,88%	64.220,46	10%	0,29%
Tencuieli interioare	mp	1,9000	170,00	271,43	7,50%	167.418,97	10%	0,75%
Zugraveli interioare	mp	2,8000	43,00	101,18	2,79%	62.406,33	10%	0,28%
Spoieli exterioare	mp	1,5000	46,00	57,98	1,60%	35.764,42	20%	0,32%
Vopsit tamplarie	mp	0,8000	114,00	76,64	2,12%	47.271,24	0%	0,00%
Pardoseli	mp	0,7530	440,00	278,42	7,69%	171.731,43	0%	0,00%
Tencuieli exterioare	mp	1,5000	250,00	315,13	8,70%	194.371,87	20%	1,74%
Usa la intrare	ml	0,2000	321,00	53,95	1,49%	33.276,46	0%	0,00%
Planseu	mp	1,2000	142,50	143,70	3,97%	88.633,57	0%	0,00%
Tavanitul planseului	mp	1,0000	160,00	134,45	3,71%	82.932,00	0%	0,00%
Astereala din scandura	mp	1,2000	107,00	107,90	2,98%	66.552,93	0%	0,00%
Invelitoare din tabla	mp	1,2000	254,00	256,13	7,07%	157.985,45	15%	1,06%
Bransament electric	lei	1,0000	171,80	144,37	3,99%	89.048,23	0%	0,00%
Cabluri, conductori, tevi electrice	ml	5,0000	18,30	76,89	2,12%	47.426,74	0%	0,00%
Aparate electrice	lei	1,0000	78,20	65,71	1,81%	40.533,01	0%	0,00%
Racord apa, canal	lei	1,0000	132,40	111,26	3,07%	68.626,23	0%	0,00%
Coloane si legaturi sanitare	ml	0,2000	131,00	22,02	0,61%	13.580,11	0%	0,00%
Obiente si armaturi sanitare	lei	1,0000	79,00	66,39	1,83%	40.947,67	0%	0,00%
Gaze, inclusiv racordare	lei	1,0000	101,00	84,87	2,34%	52.350,82	0%	0,00%
Alte lucrari de intretinere	mp	0,4000	250,00	84,03	2,32%	51.832,50	0%	0,00%
Diverse, organizare, proiectare	%	1,0000	150,00	126,05	3,48%	77.748,75	0%	0,00%
TOTAL				3.621 lei/mp Ad	100%	2.233.732 Lei	grad de finalizare	7%
						valoare la stadiul actual	valoare la stadiul final	
						valoare/ mp	157.037 Lei	30.820 €
							214 Lei/mp	42 €/mp



Avand in vedere lucrarile realizate in exteriorul cladirii, respectiv lucrari de demolare a constructiilor adiacente cladirii, se impun unele lucrari de reabilitare pentru cladirea subiect. In urma lucrarilor de demolare a garajelor adiacente cladirii subiect, pentru reabilitarea si consolidarea cladirii subiect se impun urmatoarele lucrari, care cad in sarcina proprietarului: lucrari de reabilitare la fundatie, zidarii, geamuri, astereala, invelitoare, tencuieli si vopsitorii exterioare. Aceste lucrari au fost cuantificate la circa 7% din valoarea totala a cladirii si au fost scazute din valoarea de piata a cladirii. Se are in vedere ca, la o tranzactie de piata, beneficiarul este obligat sa execute aceste lucrari pentru a mentine functionalitatea cladirii.

Valoare lucrari reabilitare	157.037 lei	30.820 €
	214 Lei/mp	42 €/mp

Deprecierea externa a fost calculata conform anexei de calcul atasate.

total suprafata construita la sol	426 mp
total suprafata desfasurata	734 mp
total suprafata utila	624 mp

Estimarea deprecierei externe	
Valoarea chiriei in conditii normale (euro/mp/luna)	6 €/mp/luna
Valoarea chiriei obtenabila pentru subiect (euro/mp/luna)	3,8 €/mp/luna
Valoarea pierderii de chirie (euro/mp/luna)	2,2 €/mp/luna
Suprafata utila inchiriabila (mp)	624 mp
Venit brut efectiv (euro/an)	28.744 €/an
Grad de ocupare (%)	85%
Venit net efectiv (euro/an)	24.432 €/an
Pierdere anuala neta (euro)	13.751 €
Rata capitalizare (%)	10,1%
Costul cladirii inainte de deprecierea economica (euro)	329.063 €
Valoare teren (euro)	10.600,0 €
Depreciere externa (euro)	136.415 €
Depreciere externa (%)	41,46%

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



VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN COST	878.430 lei	172.400 €
Valoare constructie	824.420 lei 1.123 lei/mp	161.800 € 220 €/mp
Valoare teren	54.010 lei 121 lei/mp	10.600 € 24 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27 martie 2026	5,0953 lei/euro

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

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:

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN VENIT	789.772 lei	155.000 €
Valoare constructie	735.761 lei 1.002 Lei/mp	144.400 € 197 €/mp
Valoare teren	54.010 lei 121 Lei/mp	10.600 € 23,7 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27-mar.-26	5,0953 euro/leu

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN COST	878.430 lei	172.400 €
Valoare constructie	824.420 lei 1.123 lei/mp	161.800 € 220 €/mp
Valoare teren	54.010 lei 121 lei/mp	10.600 € 24 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27 martie 2026	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

VALOARE PROPRIETATE estimata prin ABORDAREA PRIN VENIT	789.772 lei	155.000 €
Valoare constructie	735.761 lei 1.002 Lei/mp	144.400 € 197 €/mp
Valoare teren	54.010 lei 121 Lei/mp	10.600 € 23,7 €/mp
Curs de schimb valabil la data evaluarii	27-mar.-26	5,0953 euro/leu

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 27.03.2026;
- 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

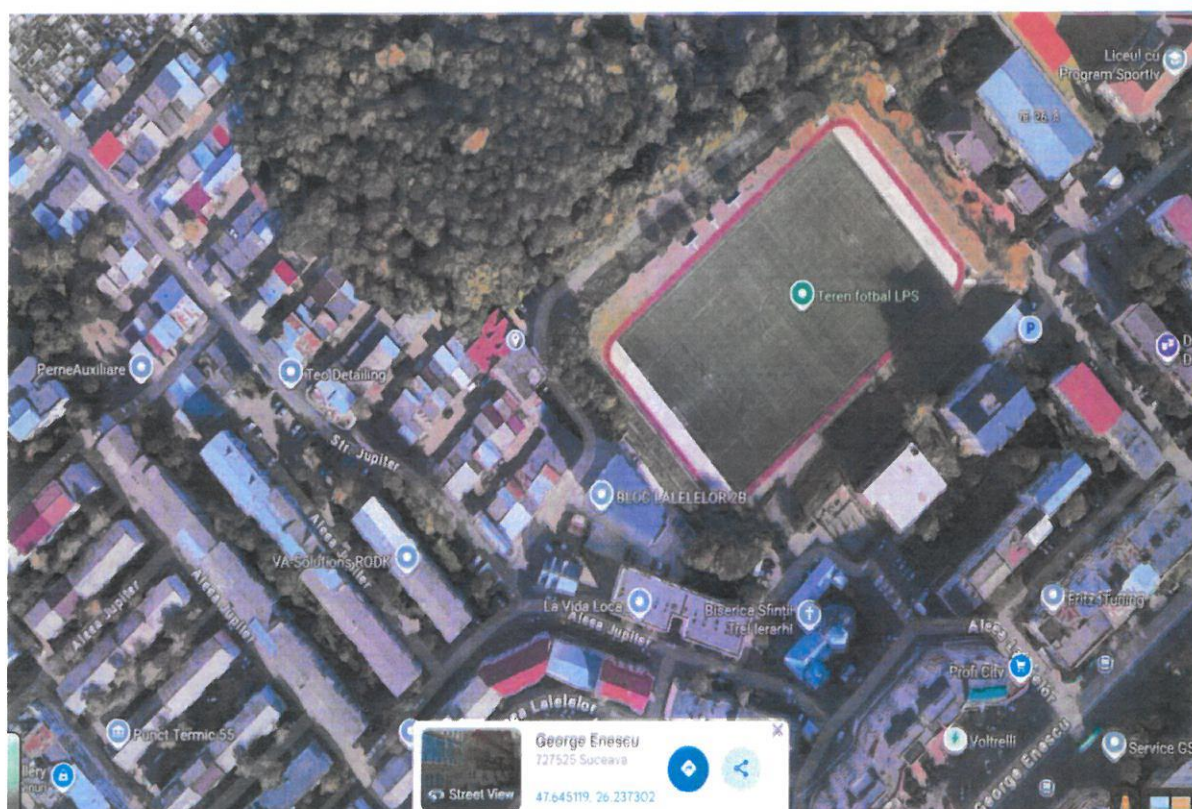


6. ANEXE

- Anexa 1: Localizare
Anexa 2: Fotografii
Anexa 3: Extras privind preturile / chiriile pe segmentul de piata al proprietatii
Anexa 4: Documente de proprietate. Documentatie cadastrala

Anexa 1 Localizare





Anexa 2: FOTOGRAFII:





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

COMPARABILE VANZARI TERENURI

COMPARABILA 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-suceava-t-7413-IDGM1G>

Teren intravilan, Suceava, T-7413

125 000 € 78 €/m²

Obcini, Suceava, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:	1610 m ²
Tip teren:	Intravilan
Localizare:	urbana
Dimensiuni:	deschidere 36 m m
Gard:	fără informații
Tip acces:	fără informații
Împrejurimi:	fără informații
Media:	☒ apă curentă ☒ gaz
Tip vânzător:	agenție

Proactiv Imobiliare
Proactiv Imobiliare
0728 218 212

Georgeta

georgetalazarovici@gmail.com

+40 745237877

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

Autorul anunțului va primi datele tale pentru a permite comunicarea.
Administratorul acestui site este S.C. Onix Online Services S.R.L. (Phone) [mailto:masmail](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii 621250 RON

Selectați valoarea împrumutului

Perioada de rambursare 20 Ani

În câți ani doriți să rambursați împrumutul?

Descriere

Proactiv Imobiliare va propune spre vânzare un teren intravilan în Suceava. Având o suprafață de 1610 mp și o deschidere generoasă de 36 m, acest imobil este ideal pentru construcția unei locuințe spațioase. Utilitățile: gazul, curentul electric și apa sunt în apropiere, astfel ca procesul de construcție este mai facil. Imobilul este înțabulit și fiber de sarcini. Pretul acestuia este de 125.000 euro! Pentru stabilirea unei vizionări, nu ezitați să ne contactați! Tel: [Contactează](#) sau [Contactează](#)! Nu ne asumăm responsabilitatea pentru eventualele omisiuni, acestea fiind informații preluate de la proprietar!

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt: mun. Suceava, jud. Suceava - zona Obcini, intravilan – constructibil, deschidere 36 metri, curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan, drum asfaltat.

COMPARABILA 2

<https://www.blitz.ro/suceava/teren-vanzare-blitz187537tv>

BLITZ NOUȚĂ ÎMOBILIARĂ OFERTELE TALE CERE OFERTA ADAUGĂ PROPRIETATE

Teren intravilan 1100 mp, in zona Obcini-Schela

ID: BLITZ 187537TV Cartier: Nord Vest Preț/mp: 73 €
Actualizat: 30.03.2026 [Calculator credit](#)

80.000 €
TRIMITE OFERTA DE PREȚ



Razvan Balau
Broker Partner
+40 330 233 770
office@blitz.ro

Te interesează oferta?
Programează o vizionare!

Nume și prenume *

Telefon *

Email *

Donec id fii contactat în legătură cu oferta BLITZ 187537TV din Suceava, zona Nord Vest

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

SOLICITĂ VIZIONARE

Caracteristici

Suprafață:
1100
mp

Anunță-mă când scade prețul

Descarcă PDF

Descriere

Blitz va propune spre vânzare un teren cu suprafață de 1100mp, ideal pentru construcția unei case individuale, situat în zona Sfântul Iliu. Accesul către teren se realizează de pe un drum public asfaltat. Frontul este de 50m și există case construite împrejur, zona fiind foarte dezvoltată. Pentru mai multe detalii nu ezitați să ne contactați. Terenurile bune se vând repede!
Cod ofertă / ID BLITZ: P163989

Comparabila a fost verificată telefonic și este valabilă la data evaluării. Informațiile primite telefonic corespund informațiilor prezentate în anunț: mun. Suceava, jud. Suceava - zona Obcini, intravilan – constructibil, deschidere 50 metri, lățime 22 m, curent electric, rețea apă, rețea canal, rețea gaz metan, drum asfaltat.

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-2000-mp-front-10-ml-zona-cet-mall-suceava-IDFIG3?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d76f95b29x47f24d46

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

31 000 € 16 €/m²

Zona Industriala Valea Sucevei, Suceava, Suceava

BLITZ Romania
BLITZ
0264 333 777

Georgeta

georgetaiazarovic@gmail.com

+40 745237877

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

Înregistrat: anunțul va primi datele tale pentru a permite
customizarea
Administratoarea acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L.
(Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

Publicitate

Allianz Asigurare pentru casa ta

Descriere

EXCLUSIVITATE BLITZ - OPORTUNITATE RARĂ ÎN zona CET (în spate 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 avand 2000 mp și o deschidere de 10 ml, 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 ml
- Ideal pentru investiție sau proiect mixt

Avantaj important: Există posibilitatea achiziției și a parcelelor alăturate, ideal pentru extinderea terenului și maximizarea potențialului investițional!

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 154070 RON

Selectați valoarea împrumutului

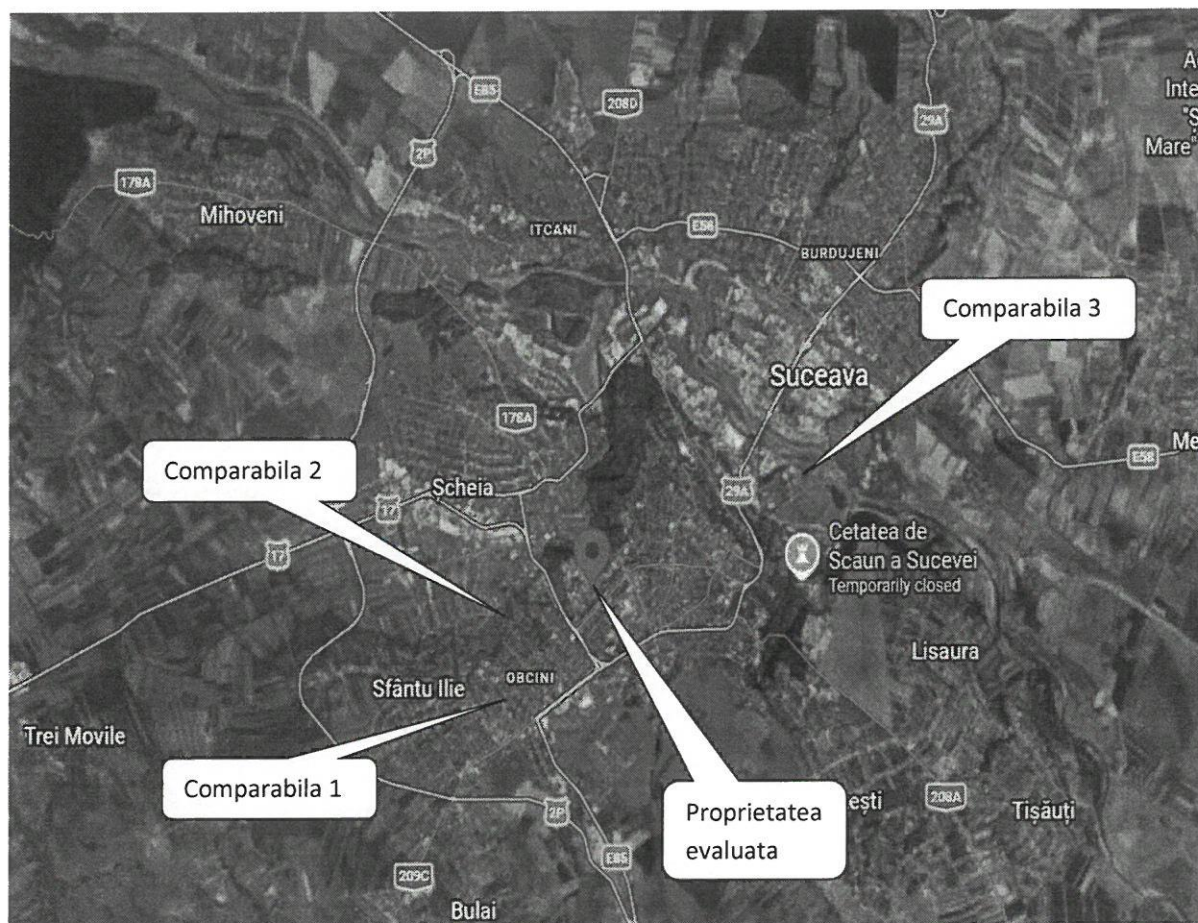
Perioada de rambursare 20 Ani

În câți ani doriți să rambursați împrumutul?

Cere o ofertă

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt: mun. Suceava, jud. Suceava - zona Mall, intravilan si extravilan – neconstruibil, deschidere 10 metri, curent electric, retea apa, retea canal, retea gaz metan, drum pietruit.

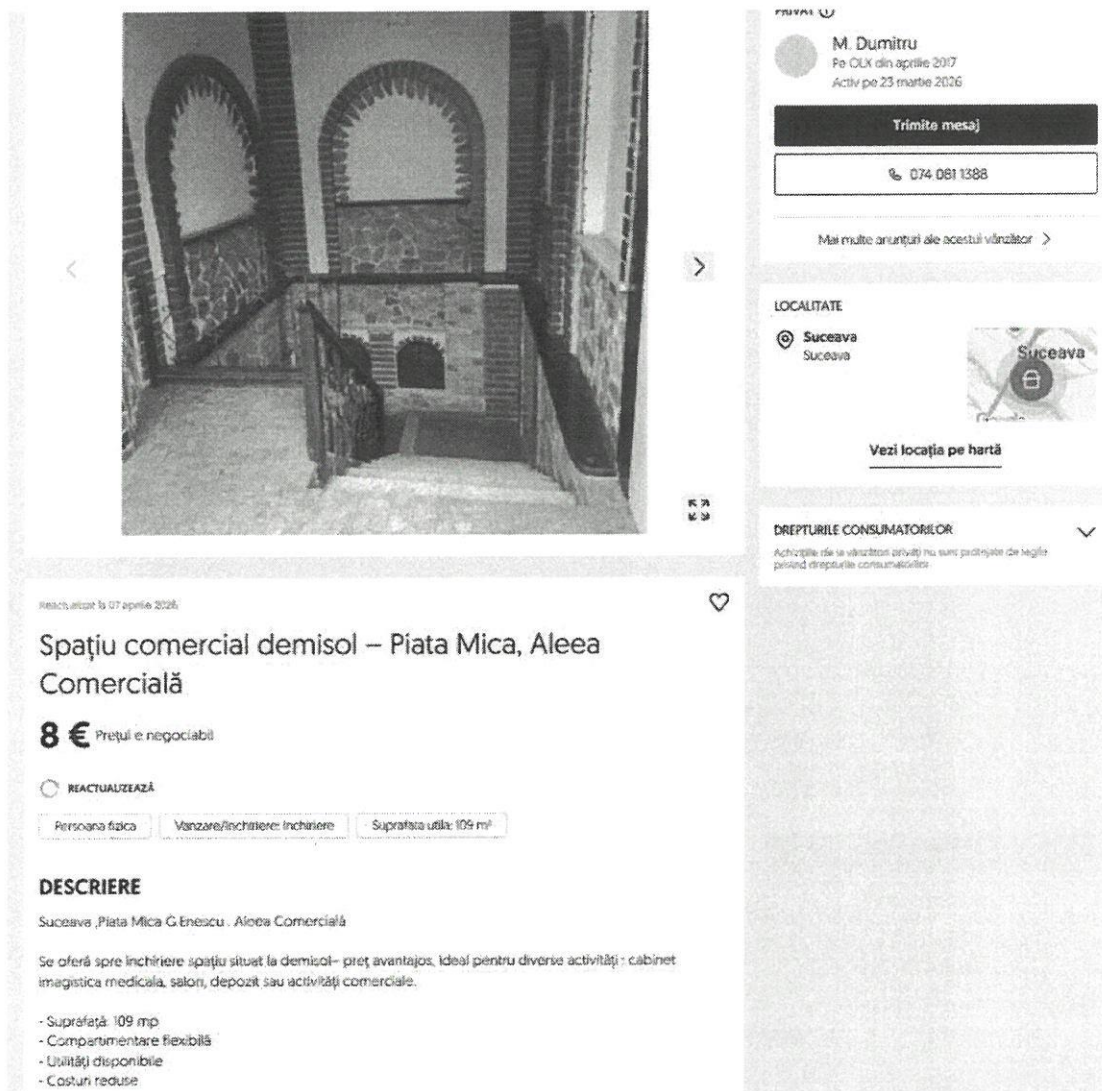
LOCALIZARE COMPARABILE



COMPARABILE INCHIRIERI – SPATII

COMPARABILA 1

https://www.olx.ro/d/oferta/spatiu-comercial-demisol-piata-mica-aleea-comerciala-IDkpoXg.html?search_reason=search%7Corganic



Reacționează la 07 aprilie 2026

Spatiu comercial demisol – Piata Mica, Aleea Comercială

8 € Prețuri negociabile

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică | Vânzare/închiriere: închiriere | Suprafață utilă: 109 m²

DESCRIERE

Suceava, Piata Mica G. Enescu, Aleea Comercială

Se oferă spre închiriere spațiu situat la demisol – preț avantajos. Ideal pentru diverse activități: cabinet imagistic medicală, saloni, depozit sau activități comerciale.

- Suprafață: 109 mp
- Compartimentare flexibilă
- Utilități disponibile
- Costuri reduse

LOCALITATE

Suceava
Suceava

Vezi locația pe hartă

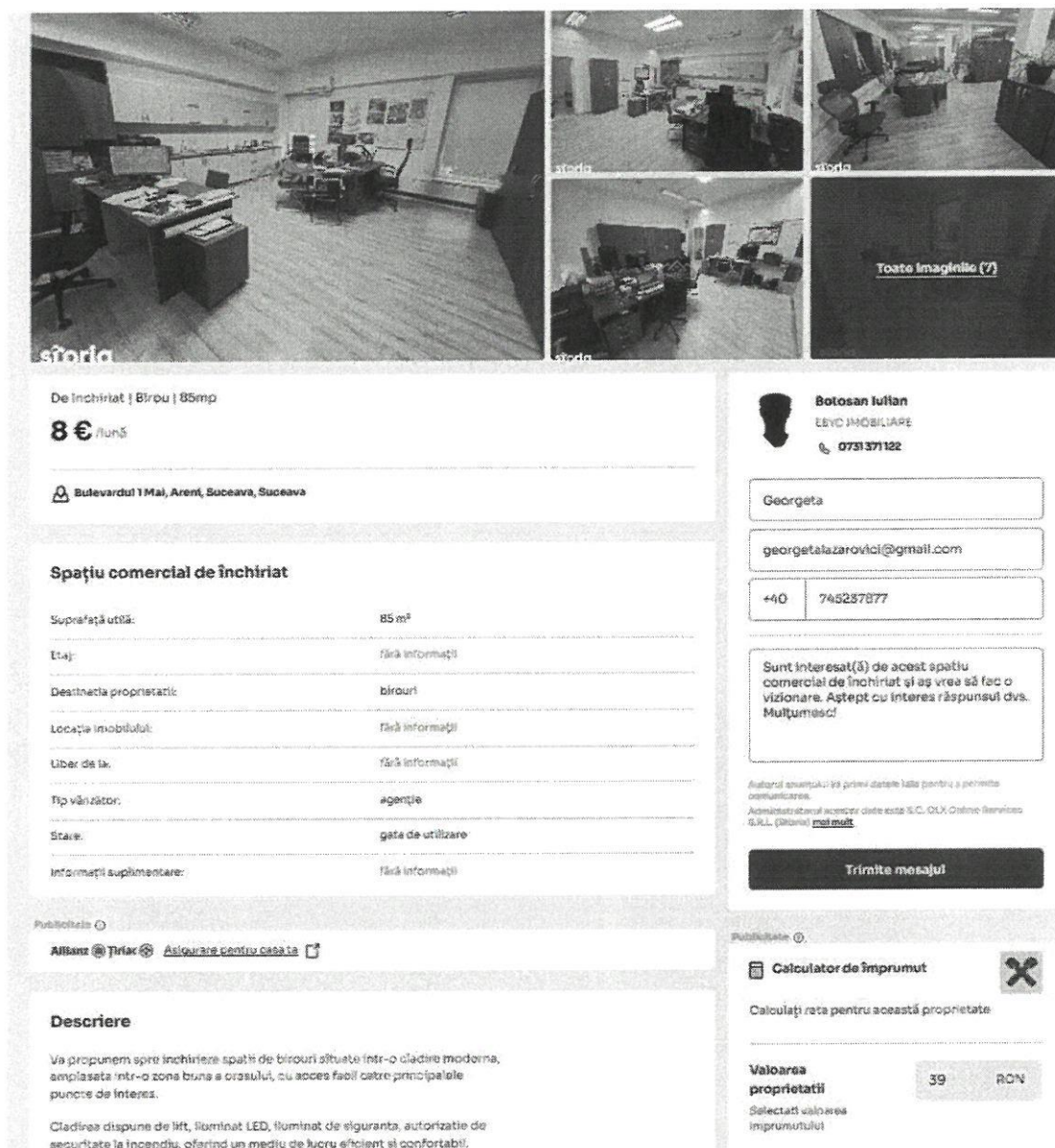
DREPTURILE CONSUMATORILOR

Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de legislația privind drepturile consumatorilor

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt.

COMPARABILA 2

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-birou-85mp-IDGf6n?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d866e3b5cx7f12f800



De inchiriat | Birou | 85mp
8 € /lună

Bulevardul 1 Mai, Arent, Suceava, Suceava

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	85 m²
Etaj:	fără informații
Destinația proprietății:	birouri
Locația imobilului:	fără informații
Libera de la:	fără informații
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	fără informații

Descriere

Vi propunem spre inchiriere spațiu de birouri situate într-o clădire modernă, amplasată într-o zonă bună a orașului, cu acces facil către principalele puncte de interes.

Clădirea dispune de lift, iluminat LED, iluminat de siguranță, autorizație de securitate la incendiu, oferind un mediu de lucru eficient și confortabil.

Botosan Iulian
ESEC IMOBILIARE
0731 371122

Georgeta
georgetalazarovici@gmail.com
+40 745257877

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

Trmite mesajul

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietății 39 RON

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt.

COMPARABILA 3

https://www.storia.ro/ro/oferta/de-inchiriat-spatii-birouri-areni-IDGf6k?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d866e3b5cx7f12f800

De inchiriat | Spatii Birouri | Areni

8 € /lună

Strada Universitatii, Areni, Suceava, Suceava

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	350 m²
Etaj:	fără informație
Destinația proprietății:	birouri
Locația imobilului:	fără informație
Uber de la:	fără informație
Tip vânzător:	agenție
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	fără informație

Georgeta
georgetalazarovici@gmail.com
+40 745237877

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

Trimite mesajul

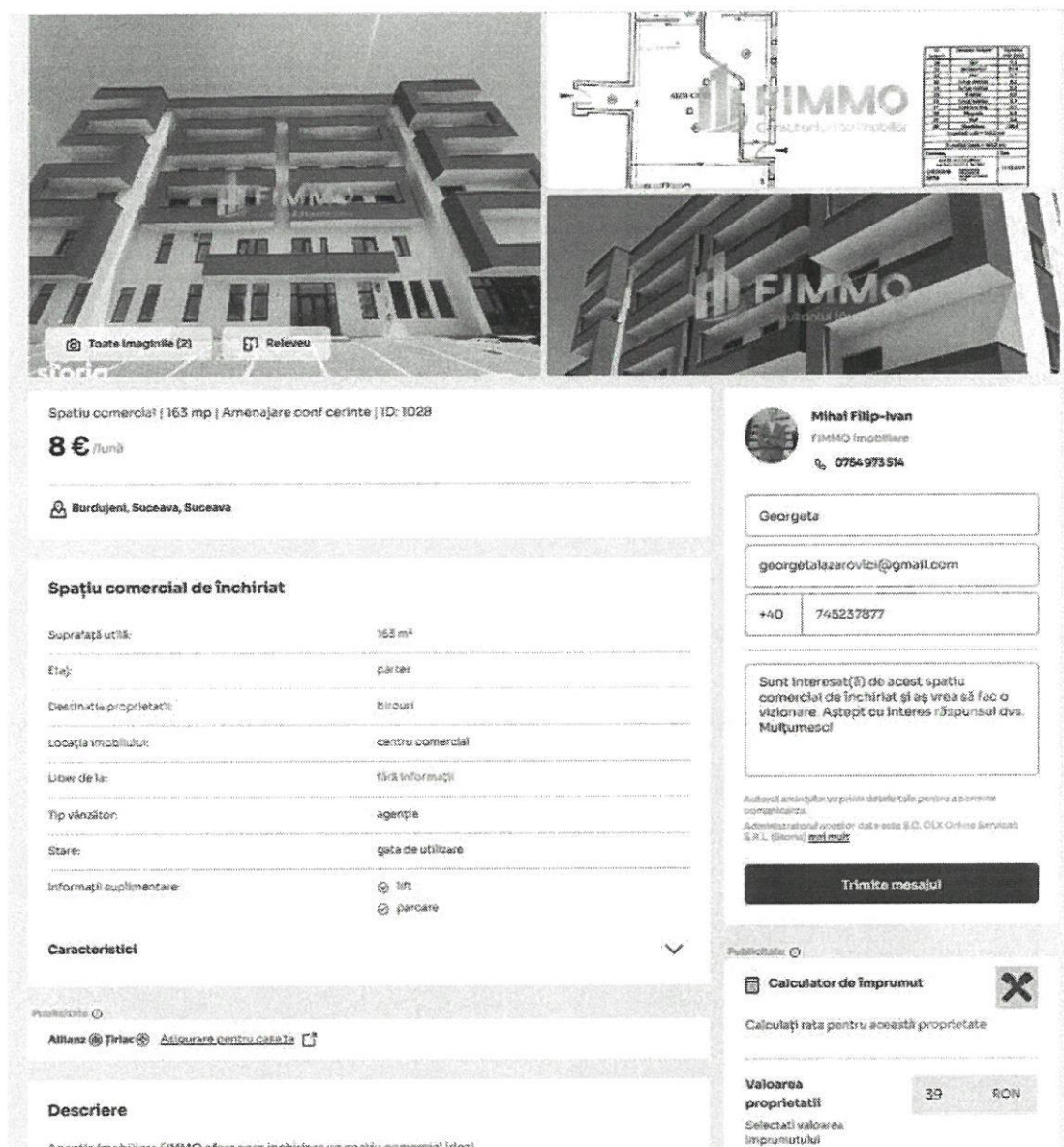
Descriere

Vi propunem spre închiriere spații de birouri situate într-o clădire modernă, amplasată într-o zonă bună a orașului, cu acces facil către principalele puncte de interes.

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt.

COMPARABILA 4

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-163-mp-amenajare-conf-cerinte-id-1028-IDCDvG?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d866e3b5cx7f12f800



Spatiu comercial | 163 mp | Amenajare conf cerinte | ID: 1028

8 € /lună

Burdujeni, Suceava, Suceava

Spațiu comercial de închiriat

Suprafață utilă:	163 m²
Etaj:	parter
Destinatie proprietate:	birouri
Locaș (la mobilă):	centru comercial
Libei de la:	fără informații
Tip vânzare:	agenția
Stare:	gata de utilizare
Informații suplimentare:	☒ lift ☒ parcare

Caracteristici

Publicitate

Allianz @ Tiriac **Asigurare pentru casa ta**

Descriere

Agentia imobiliara FIMMO ofera spre inchiriere un spatiu comercial ideal

Mihai Filip-Ivan
FIMMO Imobiliare
0756-973514

Georgeta

georgetalazarovici@gmail.com

+40 745237877

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

Trmite mesajul

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

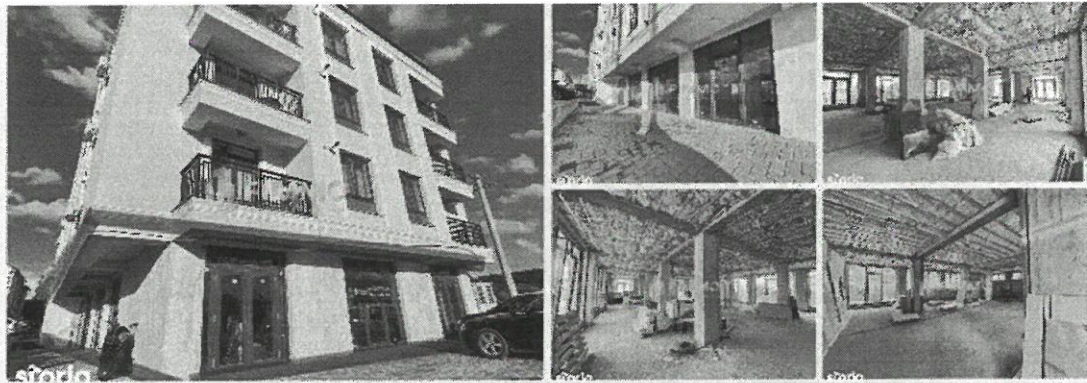
Valoarea proprietatii 39 RON

Selectați valoarea împrumutului

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt.

COMPARABILA 5

https://www.storia.ro/ro/oferta/spatiu-comercial-500-mp-13-locuri-de-parcare-id-624-IDA6cp?session_long_olx=1836a5001c1x7722ea50&session_olx=19d866e3b5cx7f12f800



Spatiu comercial | 500 mp | 13 locuri de parcare | ID: 624

9 € /lună

Ipotesti, Ipotesti, Suceava

Spatiu comercial de inchiriat

Suprafata utila:	500 mp
Etagi:	fara informatii
Destinatie proprietate:	birouri
Locatia imobilului:	centru comercial
Liber de la:	fara informatii
Tip vanzator:	agentie
Stare:	in constructie
Informatii suplimentare:	☒ lift ☒ parcare

Caracteristici

Publicitate

Allianz Asigurare pentru casa ta

Descriere

Agentia imobiliara FIMMO ofera spre inchiriere un spatiu comercial la 2 km

Claudia Filip-Ivan
FIMMO Imobiliare
0754 683 033

Georgeta
georgetalazarovici@gmail.com
+40 745237877

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

Autorul anunțului va primi detalii despre proprietate în urma completării formularului.
Adresa emailului acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) info@olx.ro

Trimite mesajul

Publicitate

Calculator de împrumut

Calculați rata pentru această proprietate

Valoarea proprietatii 44 RON
Selectati valoarea împrumutului

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt.

COMPARABILA 6

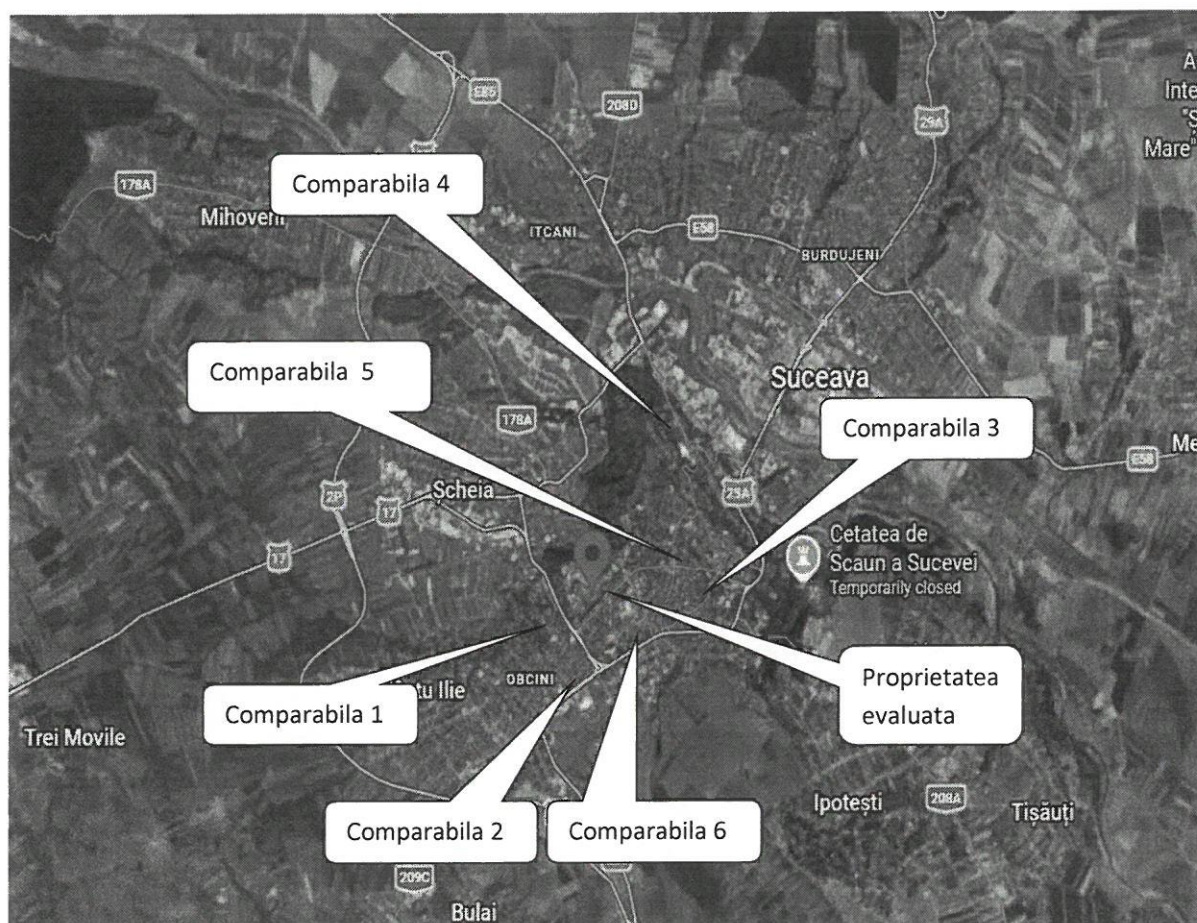
https://www.olx.ro/d/oferta/inchiriez-spatiu-ultracentral-strada-principala-orice-activitate-IDhbCEe.html?search_reason=search%7Corganic



The screenshot displays an OLX advertisement for a commercial space. At the top, there is a large photograph of a modern building with a glass facade and a balcony. To the right of the photo, the seller's profile 'atvio' is shown, indicating they have been on OLX since April 2015 and are active as of April 11, 2026. Below the profile, there is a 'Trimite mesaj' button and a phone number '074 464 2643'. A link to 'Mai multe anunțuri ale acestui vânzător' is also present. The 'LOCALITATE' section shows 'Suceava' with a map icon and a 'Vezi locația pe hartă' link. A section for 'DREPTURILE CONSUMATORILOR' is partially visible. The main text of the ad reads: 'INCHIRIEZ Spatiu Ultracentral - Strada Principala orice Activitate' followed by '10 €'. Below this, there is a 'REACTUALIZEAZĂ' button and three tags: 'Persoana fizica', 'Vanzare/Inchiriere: Inchiriere', and 'Suprafata utila: 240 mp'. The 'DESCRIERE' section states: 'INCHIRIEZ Spatiu Ultracentral la strada Principala pretabil orice activitate de SHOWROOM, Birouri IT, SERVICE cu toate facilitatile separe. Precizez ca Spatiul are Curte betonata de 900mp cu posibilitate de intrare TIR, Sistem Alarma, Supraveghere Video, pret 10 euro/mp.'

Comparabila a fost verificata telefonic si este valabila la data evaluarii. Informatiile primite telefonic corespund informatiilor prezentate in anunt.

LOCALIZARE COMPARABILE



Anexa 4: Documente de proprietate. Documentatie cadastrala

CARTE FUNCIARĂ NR. 33025
COPIE

Carte Funciară Nr. 33025 Suceava

A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 9983-SF.ILIE
Nr. topografic: 1597,

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Al JUPITER, Nr. 2C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33025	449	Teren neîmprejmuit; limita parțial construcție

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	33025-C1	Jud. Suceava, UAT Suceava, Loc. Suceava, Al JUPITER, Nr. 2C	Nr. niveluri: 2; S. construită la sol: 426 mp; S. construită desfasurată: 734 mp; Suprafața construită desfasurată = 734 mp Anexa gospodărească Dparțial + P, din anul 2008

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
697 / 16/02/2000		
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 154, din 11/01/2000;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Convenție, cota actuala 1/2, cota initiala 1/1 1) [REDACTED] casatorit cu 2) [REDACTED] OBSERVATII: (provenita din conversia CF 9983-SF.ILIE)	A1 / B.2
54790 / 14/11/2017		
Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 227, din 13/11/2017 emis de BIN Negură Adina Loredana (Dosar nr. 228/2017);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2, cota initiala 1/2 1) [REDACTED]	A1
56539 / 24/09/2020		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. plan de situație nr. 10983, din 02/12/1999 emis de recepționat de O.J.C.G. C. Suceava;		
B3	Se îndreaptă eroarea materială de la efectuarea conversiei cărții funciare, în sensul menționării că parcela 1597 se află în intravilan.	A1
59157 / 06/10/2020		
Act Notarial nr. declaratia nr. 1837, din 01/10/2020 emis de BIN ATANASOAEI PETRU;		
B4	se noteaza modificarea suprafetei imobilului de la 400 mp la 449 mp	A1
1721 / 13/01/2021		
Act Administrativ nr. certificat de atestare a edificarii constructiei nr. 37608, din 11/12/2020 emis de Primaria Municipiului Suceava;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2, cota initiala 1/1 1) [REDACTED] 2) [REDACTED] bun comun	A1.1 / B.7
Act Administrativ nr. certificat de nomenclatura stradala si adresa nr. 5914, din 09/02/2005 emis de Primaria Municipiului Suceava;		
B6	se noteaza ca imobilul este situat in Suceava, str. Aleea Jupiter, nr. 2C	A1, A1.1
76272 / 02/11/2022		

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Notarial nr. certificat de moștenitor nr. 171, din 01/11/2022 emis de BIN Negura Adina Loredana;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 cota initiala 1/2	A1.1
1	[REDACTED]	

C. Partea III. SARCINI .

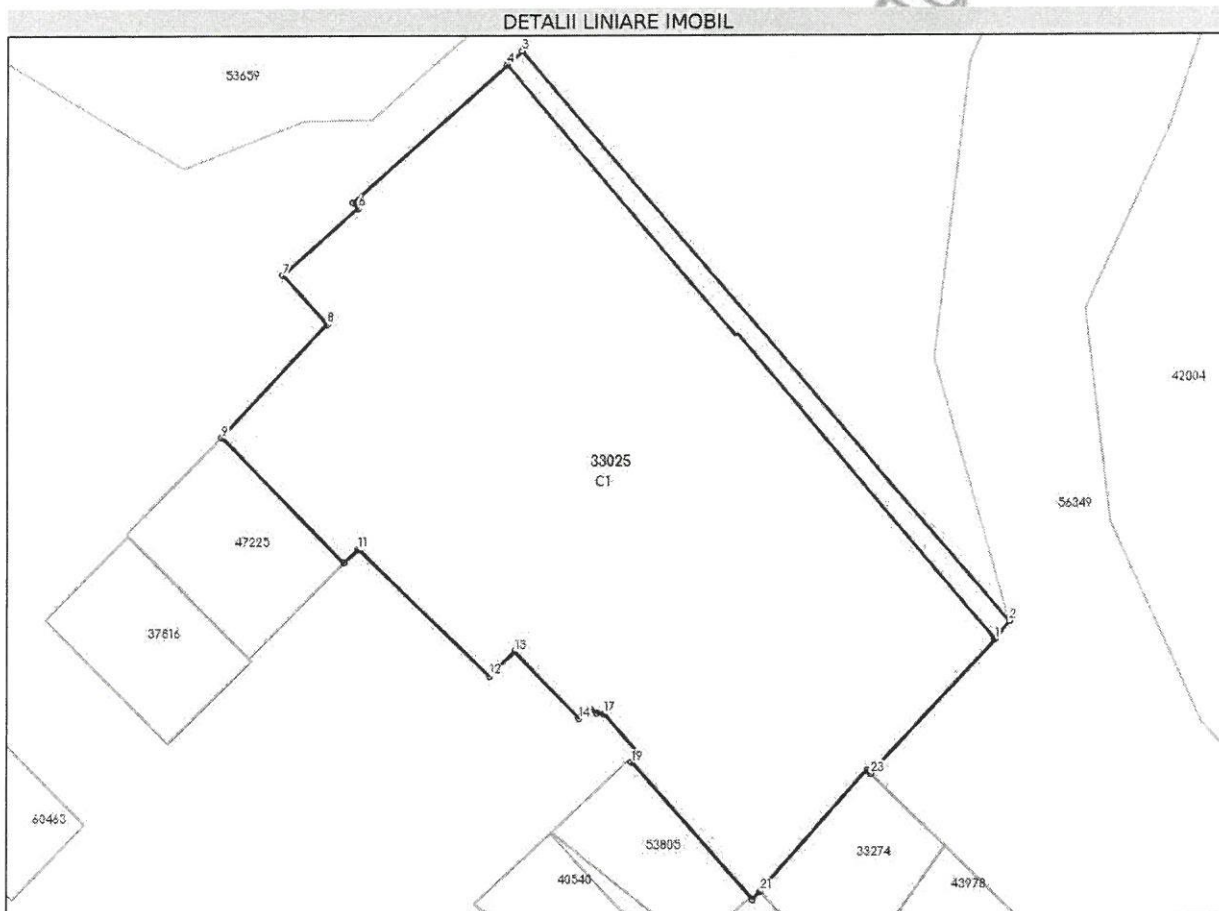
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33025	449	limita partial constructie

* 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	curti constructii	DA	449	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	33025-C1	constructii anexa	426	Cu acte	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:426 mp; S. construita desfasurata:734 mp; Suprafata construita desfasurata = 734 mp Anexa gospodareasca Dpartial + P, din anul 2008

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.889
3	4	0.761

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	28.358
4	5	7.8

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	0.28
7	8	2.5
9	10	6.6
11	12	6.9
13	14	3.54
15	16	0.254
17	18	2.057
19	20	6.893
21	22	6.083
23	1	6.893

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	3.8
8	9	5.838
10	11	0.739
12	13	1.333
14	15	0.571
16	17	0.283
18	19	0.407
20	21	0.426
22	23	0.198

** 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.