

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:

**teren cu nr. cadastral 40575 din CF nr. 40575, categoria de
folosință “faneata ”**

situat in

Municipiul Vatra-Dornei, strada Foresta, judetul Suceava

elaborat la cererea **Primariei Municipiului Vatra-Dornei**

SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra terenului liber de constructii, situat in Municipiul Vatra-Dornei, strada Foresta, F.N., judetul Suceava, avand o suprafata masurata totala de 2.478,0 mp, compus din parcela de teren identificata cu nr. cadastral 40575 intabulat in cartea funciara.nr. 40575/Vatra-Dornei. Terenul in suprafata de 2.478,0 mp este situat in intravilan cu categoria de folosinta "faneata".

Suprafata proprietatii conform actelor puse la dispozitie este urmatoarea:

Steren = 2.478,0 mp conform extrasului de carte funciara.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este evaluarea pentru vanzarea/concesionarea proprietatii imobiliare. Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria Municipiului Vatra-Dornei.

S-a evaluat dreptul de proprietate, valabil si transferabil, apartinand Municipiului Vatra-Dornei, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

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

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 106)
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 -Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Glosar 2025
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente.

In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Abordarea prin piata: 31.470 euro

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

urma **abordării prin piața.**

Astfel:

Valoare de piață = 31.470 euro, respectiv 164.711 lei

la cursul valutar de **5,2339 RON/EUR**, valabil pentru data de referință a evaluării **18.06.2026**. Valoarea de piață nu este afectată de TVA.

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

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la **teren faneata** la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin **abordarea prin piață**, bazându-se pe informații de piață;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: **teren intravilan**;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare în ipotezele exprimate în cadrul raportului;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este obiectivă și stabilită în condiții de imparțialitate;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

Expert Evaluator EPI

Membru Titular ANEVAR

Robu Dorut



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	5
1.2. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII	6
1.3. Drepturi de proprietate evaluate.	7
1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.	7
1.5. Data estimării valorii și data inspecției	8
1.6. Moneda raportului.	8
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	9
1.9. Restricții de difuzare, reproducere și publicare	10
1.10. Descrierea raportului	10
1.11. Performanța garanției.	11
1.12. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2. PREZENTAREA DATELOR	13
2.1. Identificarea proprietății. Situația juridică	13
2.2. Descrierea amplasamentului și proprietății	14
2.3. Analiza pieței imobiliare	14
3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	19
3.1. Cea mai bună utilizare (CMBU)	19
3.2. Date privind modul de realizare a evaluării	22
3.3. Abordarea prin piață	23
3.4. Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii finale	29
1. ANEXE	30
1.1. Localizare și identificare conform ANPCI	30

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

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

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

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

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

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

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

Pentru realizarea rapoartelor de evaluare, ne bazăm pe:

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

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

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

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

1.2. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

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

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

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

Semnatura si parafa evaluatorului



OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL RAPORTULUI.

Obiectul evaluării. *In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate asupra terenului liber de constructii, situat in Municipiul Vatra-Dornei, strada Foresta, F.N., judetul Suceava, avand o suprafata masurata totala de 2.478,0 mp, compus din parcela de teren identificata cu nr. cadastral 40575 intabulat in cartea funciara.nr. 40575/Vatra-Dornei. Terenul in suprafata de 2.478,0 mp este situat in intravilan cu categoria de folosinta "faneata".*

Suprafata proprietatii conform actelor puse la dispozitie este urmatoarea:

Steren = 2.478,0 mp conform extrasului de carte funciara.

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

Scopul prezentului raport de evaluare este evaluarea pentru vanzarea/concesionarea proprietatii imobiliare. Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria Municipiului Vatra-Dornei.

Drepturi de proprietate evaluate.

S-a evaluat dreptul absolut si integral de proprietate, valabil si transferabil, apartinand Municipiului Vatra-Dornei, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea estimata se refera la intreaga proprietate compusa din **terenul faneata , liber de constructii, cu resturi matriale depozitate, construibil, asa cum se prezinta la data evaluarii.** Dreptul de proprietate este considerat liber de sarcini, ipoteci si litigii.

Sarcini

Conform extraselor CF prezentat imobilul este liber de sarcini.

1.3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

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

Conform SEV 102- Tipuri ale valorii, **valoarea de piata** este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

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

Standardele de evaluare SEV ANEVAR, 2025:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare (IVS 106)

- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Glosar 2025
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

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

1.4. Data estimării valorii și data inspecției

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

- *Teren format din parcela cu o suprafață măsurată de 2.478,0 mp, intravilan cu categoria de folosință "fâneată".*

Data evaluării este **18.06.2026**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **18.06.2026**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată în data de **18.06.2026** de către evaluator autorizat **Robu Dorut**, în prezența unui reprezentant al Primăriei.

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

1.5. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

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

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

1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

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

Informații primite de la client

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

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

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

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

Informații colectate de evaluator

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

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

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.8. Restricții de difuzare, reproducere și publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

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

1.9. Descrierea raportului

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

1.10. Performanta garantiei.

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

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

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

Ipoteze speciale:

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

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

Ipoteze speciale relevante:

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

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Identificare

Proprietatea imobiliara evaluata este un *teren liber, avand categoria de folosinta "faneata" situat in Municipiul Vatra-Dornei, strada Foresta, judetul Suceava, avand o suprafata masurata de 2.478,0 mp, compus din lotul identificat cu nr. Cadastral 40575, intabulat in cartea funciara nr. 40575/Vatra-Dornei.*

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

Observatii:

Terenul prezinta acces direct la drum public , asfaltat, strada Foresta.

Utilizarea actuala: *teren liber de constructii, cu resturi de material depozitate , este construibil, ingradit partial si neamenajat, necesita umplutura, fiind o poiana mai moale, mlastinoasa. Terenul se evaluează ca teren liber, neamenajat si neingrijit.*

Proprietari:

Dreptul de proprietate evaluat apartine Municipiului Vatra-Dornei, care a dobandit dreptul de proprietate prin lege.

Sarcini

*Mai jos sunt mentionate sarcinile inscrise in CF:
Nu sunt.*

Date privind impozitele și taxele

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

Istoricul proprietății

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

Date privind asigurarea imobilului

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

Date privind tranzactii trecute si prezente sau viitoare cu imobilul

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

2.2. Descrierea amplasamentului si proprietatii

Proprietatea este situata în strada Foresta, se vireaza stanga din str. Unirii spre centura Municipiului, si imediat la circa 150 ml, pe stanga se afla lotul subiect al evaluarii.. Proprietatea este formata din lotul de teren intravilan avand categoria de folosinta "faneata", care are o forma neregulata. Accesul la proprietate se realizeaza direct din drum asfaltat. Vecinatatile sunt reprezentate de proprietati de tip curti constructii ocupate cu constructii, spatii comerciale, locuinte și terenuri libere.

Puncte de interes in zona: Casa dar And, Casa Muntelui, .

Strazi importante in zona: str. Foresta,.

Mijloace de transport in comun: autobuze.

Accesul la proprietate se realizeaza direct din drum public.

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

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

Terenul prezinta topografie plana si are forma regulata. Terenul este liber, necesita umplutura si lucrari de amenajare, curatare. Terenul nu este ingradit de gard in totalitate, este construibil, neamenajat si neingrijit.

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

Utilitati existente in zona proprietatii: electricitate apa, canal , se afla in zona.

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

Terenul in suprafata masurata totala de 2.478,0 mp este format din parcela cu nr. Cadastral 40575, intravilan cu categoria de folosinta "faneata".

Prezintă un front stradal de aproximativ 15-30 ml la drumul strada Foresta.

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

2.3. Analiza pietei imobiliare

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

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

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

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante

motivatiile, interacțiunea participanților pe piața și măsura în care aceștia sunt afectați de factori endogeni și exogeni proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivatiile, localizarea, tipul și vârsta participanților la piața pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piețe imobiliare (industriale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

Dezvoltarea pieței imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

Tipul proprietății, identificarea pieței

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață a **terenurilor, segmentul relevant fiind cel al terenurilor pentru dezvoltare cu construcții din domeniul rezidențial/comercial**. Analizând vecinătățile, zona și Municipiul, în contextul caracteristicilor pieței specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de zona Municipiului Vatra-Dornei.

Astfel, în cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip **teren pentru construcții situată în zona mediană/periferică a Municipiului Vatra-Dornei**.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților de tip terenuri libere, pentru dezvoltare, piața a cărei arie geografică se întinde la nivelul **zonei Municipiului Vatra-Dornei**.

Prezentare generală zona

Vatra Dornei (în [germană](#) *Dorna Watra*, în [maghiară](#) *Dornavátra*) este un [municipiu](#) în [județul Suceava](#), [Bucovina](#), [România](#), format din localitățile componente [Argheșu](#), [Roșu](#), [Todireni](#) și Vatra Dornei (reședința). La recensământul din anul 2011, localitatea avea o populație de 14429 locuitori,^[2] fiind al cincilea centru urban ca mărime al județului. La 1 ianuarie 2020 numărul de locuitori era de **16.520** conform bazei de date INS^[5]. A fost declarată municipiu în anul 2000, fiind cel mai recent și cel mai mic municipiu din județul Suceava. Vatra Dornei este cunoscută încă din secolul al XIX-lea, ca [stațiune balneară](#) și pentru practicarea [sporturilor de iarnă](#).

Fapte curente. Analiza de piața generală

Finalul de an este un moment bun de bilanț și de planificare a investițiilor pentru noul an. Piața imobiliară rămâne în continuare una dintre cele mai bune soluții de plasament al capitalului, dacă analizăm trendul pieței din ultimii ani, dar și estimările experților pentru 2023.

Specialiștii din România rămân pozitivi în ceea ce privește sectorul imobiliar în 2023. Potrivit acestora, orice rezultat care se va înregistra anul viitor trebuie pus foarte atent într-un context mai larg și anume acela al rezultatelor din ultimii ani. Într-o scurtă analiză Imobiliare.ro privind [proгноzele pentru anul 2023](#), majoritatea respondenților – analiști și experți din real estate rămân pozitivi cu privire la perspectivele sectorului și continuă să aibă convingere în relevanța strategiilor lor și în capacitatea sectorului imobiliar de a se adapta la circumstanțe în schimbare. În România, la tranzacțiile imobiliare nu se face distincție între „prețul cerut”, „prețul de tranzacționare” și „valoare”, motivul principal fiind legat de lipsa datelor privind tranzacțiile imobiliare, explică într-o discuție cu HotNews.ro Dorel Niță, Co-fondator & Managing Partner la ValorEasy.ro. În 2022 s-au tranzacționat aproximativ 180.000 de unități individuale, mai puține decât în 2021 (când au depășit 183.000). Valoarea este o opinie a valorii proprietății la un moment dat, o estimare a prețului de tranzacționare, în baza prețurilor de vânzare sau prețurilor cerute ale proprietăților similare din zonă, în baza cererii și ofertei, a condițiilor de finanțare și a motivației de a vinde sau cumpăra, mai spune Niță. (https://economie.hotnews.ro/stiri-finante_banci-26003772-imobiliarele-2023-asteptari-

[riscuri-recomandari-ale-specialistilor-expert-piata-imobiliara-incetineste- ceea-benefic.htm](#)).

Așteptări și riscuri pentru 2026

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

În privința veniturilor, diverse instituții naționale și internaționale prognozează pentru 2026 un câștig salarial real pozitiv (creșterile nominale ale salariilor vor acoperi rata inflației, salariul minim brut pe economie va fi majorat la 4.300 lei lunar).

Experții sunt optimiști și în ceea ce privește temperarea creșterii ratei dobânzilor ca urmare a decelerării inflației (Comisia Națională de Prognoză vede o medie anuală a ratei inflației în 2025 de 9,6% iar la sfârșitul anului de 8%, fata de 17% în luna noiembrie 2024).

Majorarea cererii din partea sectorului construcțiilor (atat rezidențiale cat si din sfera marilor lucrări de infrastructură), precum și lipsa stocurilor de materii prime au condus la creșterea accentuată a prețurilor tuturor materialelor de construcții din ultimii doi ani, ce mai importantă fiind la oțel beton. Conform INS, costul în construcții pentru clădirile rezidențiale a crescut în 5 ani (perioada 2015 - 2020) cu 35,8%, iar în ultimii doi ani peste 30%.

Pe termen scurt pot urma scăderi ale prețurilor materialelor, dar acestea influențează doar prețurile construcțiilor rezidențiale individuale, nu și pe cele colective. Cand ne uitam inclusiv la perioada de criză 2009 - 2014, costurile în construcții au crescut cu 13%. Benefic pentru piață este începerea producției de oțel beton la COS Targoviste, singura unitate de producție din România.

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

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

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

Analiza cererii solvabile

Pe pietele imobiliare, cererea reprezinta numarul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifesta dorinta pentru cumparare la diferite preturi, pe o anumita piata, intr-un anumit interval de timp. Pentru ca pe o piata imobiliara oferta se ajusteaza incet la nivelul si tipul cererii, valoare proprietatilor tinde sa varieze direct cu schimbarile de cerere, fiind astfel influentata de cererea curenta. Cererea poate fi analizata sub cele doua aspecte.

Scurta descriere cerere in zona

Vatra-Dornei (împreună cu zonele limitrofe ale Municipiului) rămâne cea mai interesantă piață, chiar și în

contextul în care suspendarea PUZ-urilor este o problemă reală în încheierea tranzacțiilor.

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

„Se caută o gamă largă de terenuri, de la parcele mai mici în zonele centrale (pentru proiecte pe segmentele superioare de preț), la foste spații industriale (pentru proiecte de mari dimensiuni și funcțiuni mixte) sau parcele mari aflate la marginea sau în afara orașului, în special pentru proiecte de cartiere de case cu facilitățile necesare)”.
 Cele mai atractive orașe pentru investitori sunt marile centre regionale care în această perioadă atrag nu doar interesul retailerilor, ci și al dezvoltatorilor de rezidențial instituționali.

In zona analizata cererea de terenuri mici este relativ ridicata.

Din punct de vedere al cererii de terenuri pentru dezvoltare, aceasta este ridicata, fiind o zona in plin dezvoltare.

Analiza ofertei competitive

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

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

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

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

Oferta în zona Vatra-Dornei

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

In zona analizata oferta de terenuri este relativ medie.

Din punct de vedere al ofertei de terenuri pentru dezvoltare, aceasta este scăzută. Oferta terenurilor pentru dezvoltare în zona este în intervalul 500-5000 mp.

Analiza echilibrului pietei

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodată, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorită instabilității economice, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbările la nivelul caracteristicilor populației existente și de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor și condițiilor de finanțare.

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

Totuși, pentru cele mai bune terenuri, cu documentații de urbanism aprobate, s-ar putea obține prețuri cu 10-

15% mai mari, sau chiar până la 20-30% mai mari, dacă există și o Autorizație de Construire”.

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

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

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

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

Specificatii	Valori minime	Valori maxime	Observații
Oferte de vanzare terenuri libere zona mediana/periferica	10 eur/mp	30 eur/mp	marjă de negociere pentru acest tip de proprietate in zona: 5-20%.

3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

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

Cea mai buna utilizare - este definita ca *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că **CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.**

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii.

Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal
- posibilă fizic și justificată
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Tipul de utilizare reprezintă elementul esențial în estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerată din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constând în găsirea utilizării care maximizează valoarea proprietatii.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

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

Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luată în considerare în raport cu utilizarea sa existentă și cu toate utilizările lui potențiale.

Posibilitatea îndepărtării construcțiilor existente subliniază conceptul celei mai bune utilizări a terenului ca fiind liber, chiar și atunci când există construcții pe acel teren.

Testul permisibilitatii legale a terenului ca fiind liber.

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

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

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

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

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

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

- teren curti constructii

Testul pentru posibilitatea fizica a terenului ca fiind liber

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

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

Testul fezabilitatii financiare a terenului ca fiind liber

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

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

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

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

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

Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

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

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

Dintre utilizările financiar fezabile, cea mai bună utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare reziduală a terenului, în concordanță cu riscul acceptat de piață și cu rata rentabilității pretinsă de piață pentru aceasta.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui să se mențină pe amplasament pe toată durata vieții normale a construcțiilor.

Durata de viață normală depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției și de alți factori. Fluxul de beneficii (venitul și amenajările) produse de construcții reflectă un program de utilizare a terenului bine întocmit și de obicei foarte concret.

Productivitatea maximă a terenului ca fiind liber se poate obține prin dezvoltarea acestuia cu imobile de tip rezidențial/comercial.

Analiza CMBU pentru proprietatea construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

În cazul unei proprietăți construite există trei posibilități care trebuie luate în considerare:

- demolarea construcției existente și redezvoltarea terenului;
- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente

Testarea continuării utilizării existente a proprietății ca fiind construită

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă d.p.d.v. legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va rămâne fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decât o modificare sau o redezvoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Nu este cazul.

Testarea modificării utilizării existente a proprietății ca fiind construită

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească toate cele patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a piete, studiul productivității proprietății, poate arăta ce schimbări ale utilizării existente sunt posibile fizic și permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolării proprietății ca fiind construită și a redezvoltării

Demolarea poate fi considerată forma extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă (minus costurile de demolare și de reconstruire a terenului), decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Nu este cazul.

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

Pe baza studiului piete imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmaresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în situația dezvoltării terenului ca proprietate **imobiliară comercială** care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legală : se poate obține pe baza avizelor și autorizațiilor de construire (PUD și aviz oportunitate). Analiza unor alte dezvoltări se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului

urbanistic.

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

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

3.2. Date privind modul de realizare a evaluării

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

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

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

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

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care

au fost vandute, luând în considerare elementele de comparație și efectuând ajustări pentru diferențele dintre acestea. Comparatia directa este cea mai utilizata metoda pentru evaluarea terenului și cea mai adecvata atunci când exista informatii disponibile despre tranzactii și /sau oferte comparabile.

Tehnicile alternative de evaluare sunt: tehnica alocării (metoda proporției), extractia. Aceste tehnici nu sunt recomandate atunci când exista informatii suficiente de piață cu terenuri comparabile libere. Pentru cazul analizat, având în vedere tipul terenului, acestea nu se pot aplica.

Alte tehnici de evaluare sunt tehnicile de capitalizare a venitului (tehnica reziduala sau tehnica dezvoltării). Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoarea terenului se bazează pe informatii care adesea sunt dificil de obținut și nu foarte credibile. Tehnica parcelării și dezvoltării este o tehnica foarte specializata, în care terenul trebuie să sustina cea mai buna utilizare pentru o dezvoltare imediata, la data evaluării, sau exista cerere pe piață într-un timp relativ scurt, pentru a putea sustine o parcelare și o dezvoltare fezabila din punct de vedere financiar.

Având în vedere lipsa informațiilor exacte privind posibilitățile de dezvoltare a terenului (nu prezintă PUZ, autorizație de construire), alte tehnici de evaluare nu sunt pretabile.

3.3. Abordarea prin piață

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

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparație directă. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare, iar aceste proprietăți, pentru care se cunosc valorile de tranzacție/valorile de oferte, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemanările și diferențele între proprietăți și tranzacții/oferte de piață, care influențează valoarea.

Este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe compararea prețurilor unitare rezultate în urma analizei ofertelor și a tranzacțiilor din piață cu proprietăți similare efectuate în aceeași zonă.

Valorile selectate în urma ofertelor de pe piață, analizate prin prisma limitelor menționate, sunt ajustate cu o serie de factori care să reflecte o valoare de piață asimilată pentru spațiul supus evaluării. Evaluatorul folosește informații privind piața imobiliară, informații obținute în urma investigațiilor făcute în teren, de la agenții imobiliare și din publicații de specialitate.

Evaluarea terenului se face în ipoteza că este liber.

Unitatea de comparație utilizată este prețul unitar (Eur/mp) al terenurilor.

În zona analizată sau zone asimilabile ofertele de loturi de teren pentru dezvoltare existente pe piață sunt în intervalul 10-30 eur/mp în funcție de suprafață, indicatori urbanistici și caracteristici fizice și localizare, respectiv acces și deschidere.

Pentru comparație s-au analizat proprietăți, reprezentând terenuri asemanătoare și situate în vecinătate, care au fost expuse pe piață în ultima perioadă de timp, sau se afla în curs de tranzacționare, prezentate mai jos:

Comparabila 1: [Teren,500mp, Vatra Dornei, langa telescaun, asfalt, zona deosebita Vatra Dornei • OLX.ro](#)

[< Inapoi](#) [Pensiuni/curșuri](#) [Imobiliare](#) [Terrenuri](#) [Terrenuri - Suceava](#) [Terrenuri - Vatra Dornei](#)



PRIVAT ⓘ

 **Alexandru Vasiliu**
Pe OLX din octombrie 2013
Activ pe 29 decembrie 2025

Trimite mesaj

 074 298 5083

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Vatra Dornei**
Suceava



Vezi locația pe hartă

Postat 22 decembrie 2025



Teren,500mp, Vatra Dornei, langa telescaun, asfalt, zona deosebita

13 500 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 500 m²

Extravilan / intravilan: Extravilan

PROMOTIAT ⓘ

Asigurare pentru casa ta

Partener

Allianz  Tiriac 

DESCRIERE

Persoana fizica, vând teren cu suprafața de 500mp în Vatra Dornei, pe strada Negrești, puțin mai sus de telescaun.

Accesul se face direct de la strada asfaltată, terenul este drept, inconjurat de brazi și cu un părau ce curge pe lângă el.

Zona este deosebită, cele mai multe pensiuni fiind pe această strada, strada Negrești.

Actele sunt în perfecta ordine, unic proprietar din 2008.

Pretul este 13.500 EURO, ușor negociabil.

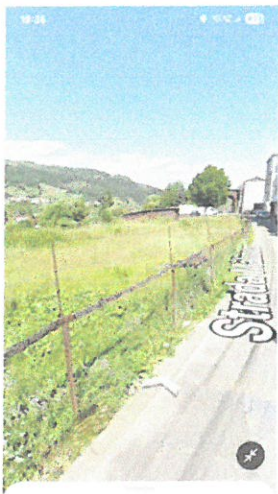
ID: 269701227

Vizualizări: 7294

 Raportează

Discutii telefonice: Vatra-Dornei- 500 mp teren intravilan, zona mediana-, str. Negresti. Drum de acces asfaltat, cu utilitati in zona. Telefon: in anunt.

Comparabila 2. [Teren intravilan Vatra Dornei 3000 mp Vatra Dornei • OLX.ro](#)



Strada Mălinilor

ai încă un an - Vezi mai multe date >

PRIVAT ⓘ

 **mirceaciornei74**
Pe OLX din iunie 2022
Activ pe 31 octombrie 2025

[Trimite mesaj](#)

[☎ 074 037 6971](#)

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

 **Vatra Dornei**
Suceava



[Vezi locația pe hartă](#)

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Postat 09 ianuarie 2026

♥

Teren intravilan Vatra Dornei 3000 mp

130 000 €

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica Suprafata utila: 3 000 m² Extravilan / intravilan: Intravilan

POB31A11 ⓘ

Asigurare pentru casa ta Partener: **Allianz**  **Tiriac** 

DESCRIERE

Vand teren intravilan situat pe str. Malinilor în Vatra Dornei, terenul are o suprafata de 3000 mp, are iesire și la str. Oborului !
Detalii la telefon 07*****71

ID: 289105198 Vizualizări: 235

 **Raportează**

Discutii telefonice: Teren str. Malinilor, median-central, cu acces direct la drumul asfaltat , cu utilitati in zona. Front stradal cca 20 m. Telefon: in anunt.

Comparabila 3: 1 602 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Vatra Dornei - 6761727 • www.storia.ro

< Înapoi

Distribuie Salvează



Teren intravilan ideal de casă/cabană zonă liniștită Vatra Dornei

29 000 € 18 €/m²

BUCOVINA IMOBILIARE

BUCOVINA IMOBILIARE

Afișează numărul

Împrejurimi:

- ☒ pădure
- ☒ câmp deschis
- ☒ munte

Media:

- ☒ electricitate
- ☒ apă curentă
- ☒ gaz
- ☒ canalizare

Tip vânzător:

agenție

Publicitate

Allianz Asigurare pentru casa ta

Descriere

Teren intravilat situat în Vatra Dornei pe strada Iuliu Hațieganu.

Lațimea parcelei este de 18 metri.

Utilități: apă, canalizare, electric.

La pachet se oferă studiu topo și geo deja efectuate.

ID: 6761727

Raportează

Discutii telefonice: Teren situat in str. Iuliu Hateganu. Utilitati la teren, drum de acces. Telefon: in anunt. Așa cum a rezultat din analiza de piață, susținută și de exemplificarea cu datele atașate raportului, în aria de piață definită au fost identificate un număr suficient de oferte valabile credibile, care pot fi analizate comparativ spre a fundamenta ajustările necesare determinării valorii de piață a terenului evaluat.

Grila de comparatii este prezentata mai jos:

ESTIMAREA VALORII TERENULUI				
VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	2,478.00	500	3,000	1,602
Pret (oferta vanzare) (Eur/mp)		27.0	43.0	18.0
Valoare constructii aferente - extractie				
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustare (Euro mp)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		24.30	38.70	16.20
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustare (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		24.30	38.70	16.20
Conditii de finantare		la piata	la piata	la piata
Valoarea ajustare (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		24.30	38.70	16.20
Conditii vanzare		normale	normale	normale
Valoarea ajustare (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		24.30	38.70	16.20
Cheltuieli imediat dupa cumparare	considerat liber	fara	fara	fara
Valoarea ajustare (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		24.30	38.70	16.20
Conditii pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		24.3	38.7	16.2
Localizare	Vatra-Dornei, str. Foresta	Vatra-Dornei, str. Negresti	Vatra-Dornei, str. Malinilor	Vatra-Dornei, str. Iuliu Hateganu
Valoarea ajustare (%)		-20%	-25%	-10%
Pret ajustat		19.4	29.0	14.6
Acces	acces direct din drum asfaltat	acces din drum asfaltat	acces drum asfaltat	acces din drum secundar asfaltat
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	2%
Pret ajustat		19.44	29.03	14.87
Deschidere, forma raport laturi, topografie	forma regulata, construibil, plan,	forma regulata, deschidere 30 m, partial inclinat, construibil,	forma regulata, deschidere 50/20 m, partial inclinat, construibil	forma regulata, deschidere 30 m, plan, construibil
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		19.4	29.0	14.9
Utilitati si amenajari	cu utilitati in zona	cu utilitati in zona	cu utilitati in zona	cu utilitati la teren
Valoarea ajustare (%)		0%	0%	-5%
Pret ajustat		19.4	29.0	14.1
Suprafata/caracteristici fizice	2,478.00	500	3,000	1,602
Valoarea ajustare (%)		-2%	0%	0%
Pret ajustat		19.1	29.0	14.1
Utilizare, zonare	CC faneata, necesita lucrari de amenajare fiind depozitate resturi de	faneata CC liber	faneata CC liber	faneata CC liber
Valoarea ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		17.1	26.1	12.7
Total ajustare bruta		7.15	12.58	4.07
Total ajustare bruta(%)		29%	33%	25%
Valoarea estimata (euro/mp)-rotund		12.7		
Valoare teren -EUR		31,470.00		
Curs eur lei	5,2339			
Valoare teren -LEI		164,711		

Ajustari
In vederea estimarii valorii de piata a terenului prin abordarea prin piata au fost selectate comparabile reprezentand terenuri in zona analizata sau zone asimilabile.
Avand in vedere ca proprietatile comparabile sunt oferte existente pe piata la momentul evaluarii, acestea au fost ajustate cu un procent de negociere din piata pentru acest tip de proprietati. Procentul de negociere a fost estimat la -10% in functie de discutiile cu ofertatii.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al drepturilor de proprietate evaluate.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de finantare.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de vanzare.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de vanzare.
Nu au fost necesare ajustari, comparabilele fiind similare din punct de vedere al conditiilor de piata.
Comparabilele s-au ajustat negativ pt. localizare superioara
Comp. 3 s-a ajustat pozitiv pt. acces inferior
Nu au fost necesare ajustari
Comp. 3 s-au ajustat negativ pentru prezenta utilitatilor la teren
Comparabila 1 a fost ajustata negativ pentru suprafata mai mica de 1500 mp , care conform pietei este mai scumpa cu circa 2-5%.
Comparabilele s-au ajustat pentru expunere la vanzare, in stadiu de teren liber, fara a necesita lucrari de amenajare, curatenie
S-a ales comparabila cu cele mai mici ajustari % brute.

In urma analizelor efectuate se observa ca proprietatea de la **comparabila 3** seamana cel mai mult cu proprietatea evaluata, avand si cele mai mici ajustari % brute. Astfel, valoarea prin **abordarea prin piata**, pentru proprietatea imobiliara de evaluat, este in opinia evaluatorului, **de 12,7 eur/mp.**

3.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale

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

Abordarea prin piata: 31.470 euro

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

- **Adecvarea abordarii**

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

- **Precizia**

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

- **Cantitatea si calitatea informatiilor**

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

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

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

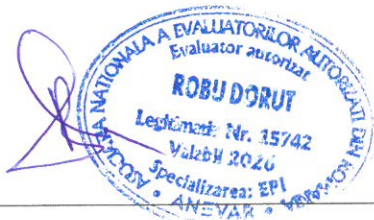
Astfel:

Valoare de piata = 31.470 euro, respectiv 164.711 lei

la cursul valutar de 5,2339 RON/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării 18.06.2026. Valoarea de piata nu este afectata de tva.

Expert Evaluator EPI ANEVAR

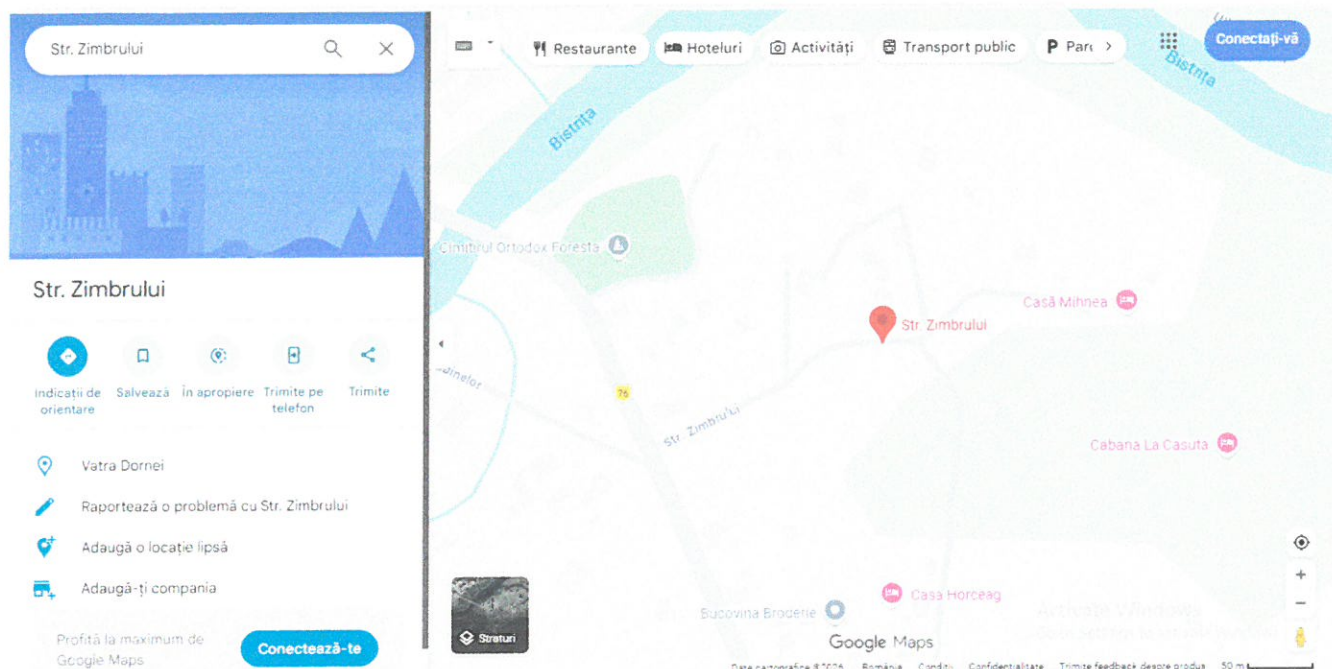
Robu Dorut



1. ANEXE

1.1. Localizare si identificare conform ANPCI

Vatra-Dornei, str. Foresta







**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 40575 Vatra Dornei

Nr. cerere	12435
Ziua	18
Luna	06
Anul	2026

Cod verificare
100213431519



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Vatra Dornei, Loc. Vatra Dornei, Str FORESTA

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40575	2.478	Teren împrejmuit; delimitat parțial cu gard de lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
11589 / 15/07/2022		
Act Administrativ nr. 94, din 28/04/2022 emis de Consiliul local al municipiului Vatra Dornei; Act Administrativ nr. Adeverinta nr 14122, din 17/05/2022 emis de Primaria municipiului Vatra Dornei;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL VATRA DORNEI, - DOMENIUL PRIVAT	A1
6884 / 08/04/2026		
Act Administrativ nr. 53 HCL, din 28/03/2024 emis de Consiliul Local al Municipiului Vatra Dornei;		
B2	Se noteaza HCL 53 din 28.03.2024 privind atestarea apartenentei la domeniul privat al municipiului Vatra Dornei a unor imobile si modificarea inventarului domeniului privat prin introducerea de noi pozitii.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40575	2.478	delimitat parțial cu gard de lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	2.478	-	-	-	Delimitat parțial cu gard de lemn

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.739
3	4	31.446
5	6	5.078
7	8	12.691
9	10	8.049
11	12	9.879

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	28.084
4	5	30.466
6	7	76.232
8	9	7.335
10	11	9.043
12	13	14.438

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
13	14	6.585
15	16	7.637
17	18	0.679
19	20	12.051
21	1	28.404

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
14	15	3.563
16	17	9.791
18	19	6.392
20	21	10.459

** 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 ANCPI 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,

18/06/2026, 10:33

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>