

**R O M Â N I A**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**COMUNA DUMBRAVENI**  
**PRIMAR**  
**Nr. 4278 din 20.04.2026**

**PROIECT**

**H O T Ă R Ă R E**

**privind aprobarea vanzării a unei parcele de teren situată în intravilanul comunei Dumbraveni în suprafața de 1018 mp categoria de folosință arabil ce se identifică cu parcela din Cartea Funciara nr.42333 aflată în proprietatea privată a comunei Dumbraveni, județul Suceava**

Consiliul local al comunei Dumbraveni, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Dumbraveni, județul Suceava, ca instrument de prezentare și motivare al proiectului propus spre analiză și dezbateră, privind aprobarea vanzării prin licitație publică a suprafeței de teren de 1018 mp, categoria de folosință arabil proprietate privată a comunei Dumbraveni, înregistrat la nr.4277 din 20.04.2026;

- raportul de specialitate, întocmit de către Compartimentul achiziției publice al comunei Dumbraveni, privind proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Dumbraveni, înregistrat cu nr.4276 din 20.04.2026;

- extrasul de carte funciara eliberat de către OCPI Suceava C.F.nr.42333;

- raportul de evaluare al terenului în suprafața de 1018 m.p. din satul Dumbraveni, categoria de folosință arabil-proprietate privată a comunei Dumbraveni, aparținând patrimoniului privat al comunei Dumbraveni întocmit de către P.F.A. Rata Vasile;

- Hotărârea Consiliului Local al comunei Dumbraveni nr. 18 din 28.06. privind reactualizarea bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Dumbraveni aflate în administrarea Consiliului Local al comunei Dumbraveni, unde la poz.9 din anexa, regăsește terenul din punctul „Valea Moristii”.

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.139 alin.(3) lit.g), art. 196 alin.(1) lit.a), art. 354 alin.(1) , art.355 art.334-346 , și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

**H O T Ă R Ă Ș T E:**

**Art.1** Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind vânzarea terenului situat în intravilanul Comunei Dumbraveni, județul Suceava în suprafață de 1018 mp ce se identifică cadastral cu pf nr.42333 înscris în CF 42333 Dumbraveni, situate în intravilanul comunei, în satul Dumbraveni, punctul „ Valea Moristii” conform Anexei nr. 1 La prezenta hotărâre-parte integrantă din aceasta.

**Art.2** Se însușește **Raportul de evaluare** nr.2284 din 06.11.2025 întocmit de P.F.A. RATA VASILE, pentru stabilirea prețului vânzării terenului, menționat la art.1, potrivit **anexei nr.2** care face parte integranta din prezenta hotărâre.

**Art.3** (1) Se aprobă vânzarea prin licitație publică a terenului proprietate privată a comunei Dumbraveni, județul Suceava, situat în intravilanul Comunei Dumbraveni, județul Suceava, ce se identifica cadastral cu pf nr.42333 din CF 42333 UAT Dumbraveni în suprafață de 1018 mp, conform anexelor la prezenta hotarare.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitatiei de 19342 euro.

**Art.4** Se aprobă **Documentatia de atribuire** aferentă procedurii de vânzare prin licitație publică a terenului în suprafață de 1018 mp, proprietate privată a comunei Dumbraveni, județul Suceava, situat în intravilanul localității Dumbraveni, comuna Dumbraveni, județul Suceava, identificat în CF 42333 UAT Dumbraveni cu nr. cadastral 42333, în suprafață de 1018 mp, conform **anexei nr.3** care face parte integranta din prezenta hotărâre.

**Art.5** Contravaloarea documentatiei cadastrale si a raportului de evaluare vor fi suportate de catre noul proprietar al suprafetei de teren ce se identifica cu parcela funciara nr. 42333 din Cartea Funciara nr. 42333 Dumbraveni.

**Art.6** Se desemnează membru în **Comisia de evaluare a ofertelor** domnul consilier local Zaiti Petru și membru supleant domnul consilier local Chirica Nicolai Velu.

**Art.7** Se desemnează membru în **Comisia de soluționare a contestațiilor** domnul consilier local Bolohan Irinel-Romeo și membru supleant doamna consilier local Gradinau Angelica.

**Art.8** Ofertele se depun si se inregistreaza la Primaria comunei Dumbraveni – Secretar general comuna in **Registru oferte** potrivit modelului din **anexa nr.4** la care face parte integranta din prezenta hotărâre.

**Art.9** Primarul comunei Dumbraveni se împuternicete să semneze contractul de vânzare-cumpărare în fața notarului public.

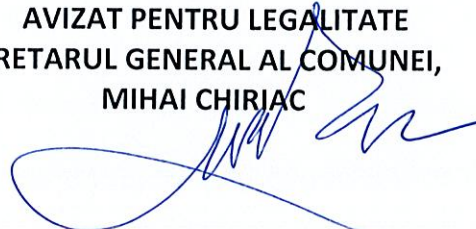
**Art.10** Primarul comunei Dumbraveni, prin compartimentele de specialitate va aduce la îndeplinire prezentei hotărâri .

**Art.11** Secretarul general al comunei Dumbraveni va comunica prezenta hotărâre persoanelor interesate.

INIȚIATOR,  
PRIMAR  
IOAN PAVAL



AVIZAT PENTRU LEGALITATE  
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,  
MIHAI CHIRIAC



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**COMUNA DUMBRAVENI**  
**P R I M A R**  
**Nr. 4277 din 20.04.2026**

**REFERAT DE APROBARE**

privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in intravilanul comunei Dumbraveni in suprafata de 1018 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.42333 din Cartea Funciara nr.42333 Dumbraveni aflata in proprietatea privata a comunei Dumbraveni, judetul Suceava

Potrivit art.129 alin.(6) lit. b) si art.139 alin.(3) lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local hotărăște **vânzarea**, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, comunei sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Prevederile art.363 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - *Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat*, stabilesc că vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Terenul care face obiectul acestor solicitări are următoarele caracteristici :

- este situat în intravilanul comunei
- are o suprafață de 1018 mp;
- aparține domeniului privat al comunei
- este înscris în CF 42333 UAT Dumbraveni conform evidențelor OCPI Suceava
- nu este ipotecat și nu are alte interdicții de înstrăinare;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

Această vânzare a imobilului mai sus menționat generează o serie de beneficii administratiei publice locale, în sensul că este aducătoare de venituri financiare suplimentare la bugetul local, generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite.

Având în vedere cele menționate mai sus, propun aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

**PRIMAR,**  
**IOAN PAVAL**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**PRIMĂRIA COMUNEI DUMBRAVENI**

**Nr. 4276 din 20.04.2026**

**RAPORT DE SPECIALITATE**

privind aprobarea vanzarii a unei parcele de teren situata in intravilanul comunei Dumbraveni in suprafata de 1018 mp ce se identifica cu parcela funciara nr.42333 din Cartea Funciara nr.42333 Dumbraveni aflata in proprietatea privata a comunei Dumbraveni, judetul Suceava

Imobilul – teren situat în intravilanul localității Dumbraveni, comuna Dumbraveni, județul Suceava, identificat în CF 42333 UAT Dumbraveni cu nr. cadastral 42333 în suprafață de 1018 mp este proprietatea privată a Comunei Dumbraveni.

Imobilul – teren menționat mai sus, se află în circuitul civil, fiind destinat valorificării prin licitație publică, conform prevederilor legale în vigoare iar prin Raportul de evaluare întocmit PFA Rata Vasile s-a stabilit valoarea terenului la suma de 99800 lei.

Terenul este situat în intravilanul Comunei Dumbraveni, are forma neregulată.

Având în vedere și referatul de aprobare la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren în suprafață de 1018 mp, proprietate privată a Comunei Dumbraveni, județul Suceava nr. 4278 din 20.04.2026, în conformitate cu prevederile art.129 alin. (2) lit.c), alin.(6) lit.b), art.139 alin.(3) lit.g), art. 196 alin.(1) lit.a), art. 354 alin.(1), art.355 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun Consiliului Local să adopte prezentul proiect de hotărâre inițiat de Primarul comunei Dumbraveni, intrucât îndeplinește condițiile de legalitate și oportunitate.

*Compartimentul achizitii publice,*  
**Inspector superior**  
**Dorel Toader Galan**



## RATA VASILE - P.F.A.

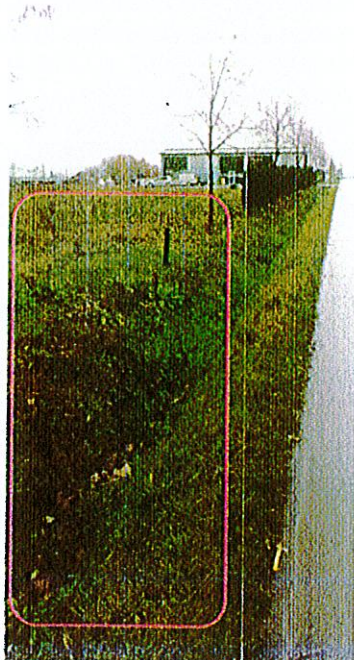
Identificare: CUI 35302427 ; F33/1209/2015

Adresa: Suceava, str. Universității nr. 19, bloc B, sc. A, ap. 1

Nr. 228406.11.2025

Vedere spre Halta

Vedere spre Dn 29 Sv - Bt



## RAPORT DE EVALUARE

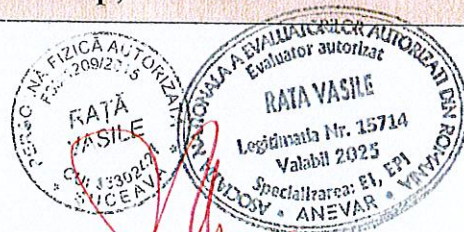
TEREN intravilan = 1018mp, CF42333

Beneficiar:

Primăria DUMBRĂVENI

Amplasament:

Str. Valea Morii, Localitatea Dumbrăveni, Comuna Dumbrăveni, Județul Suceava



Suceava – Noiembrie 2025

Exemplar nr. 1

*Date, informațiile, precum și conținutul prezentului Raport de Evaluare sunt confidențiale; acestea nu pot fi copiate, transmise sau utilizate în alt scop decât pentru cel menționat. Eventuala utilizare a acestora, de către terți, poate fi făcută doar cu acordul scris al autorului și clientului.*

## 1. SINTEZA EVALUĂRII

### 1.1 Obiectul evaluării:

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea Primăriei Dumbrăveni pentru parcela imobiliară nominalizată prin Adresa nr. 13201/05.11.2025

- teren pc. cad. 42333 = 1018mp, CF nr.42333 (str. Valea Moriştii)

Este interzisă utilizarea raportului de evaluare, integral sau în parte, pentru orice alt scop.

### 1.2. Scopul evaluării

Estimarea valorii de piață, pentru parcelele imobiliare solicitate, în conformitate cu recomandările Standardelor de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025.

Terenul în cauză reprezintă un teren destinat vânzării.

Motivul evaluării = Valorificarea parcelei de teren prin vânzare directă de către proprietarul actual, Primăria.

### 1.3. Beneficiarul lucrării:

Clientul / Beneficiarul prezentului raport de evaluare este:

- Primăria Dumbrăveni, județul Suceava

Identificare:

- str. Principală, nr.2179, localitatea Dumbrăveni, 727225
- CUI: 4244210

Reprezentant:

- D-1 Pavăl Ioan, în calitate de primar,
- respectiv ....., în calitate de consilier contabil

Contact: Tel: 0230245048 /Fax: 0230529432, email [primariadumbravenisv@yahoo.com](mailto:primariadumbravenisv@yahoo.com)

#### Date de contact

Dumbrăveni, Suceava

JUD. SUCEAVA, COM. DUMBRĂVENI, LOC.  
DUMBRĂVENI, STR. PRINCIPALĂ, NR. 2179

Telefon

0230-245048

Fax

0230-529432

E-mail

[primariadumbravenisv@yahoo.com](mailto:primariadumbravenisv@yahoo.com)

Cod poștal

727225

### 1.4. Identificarea activului

Activul evaluat este prezentat în Raportul de evaluare, respectiv:

**Adresa nr. 13201/05.11.2025:**

- CF nr.42333 (str. Valea Moriştii) - teren pc. cad. 42333 = 1018mp

Proprietatea imobiliară studiată, în vederea stabilirii valorii de piață, este caracterizată prin:

- Există documentație cadastrală avizată OCPI Suceava, respectiv:
  - Extras CF nr.42333 conf. cerere nr. on-line din 11.2025. Proprietatea imobiliară evaluată terenul cu suprafața măsurată 1018mp, categoria de folosință / Arabil, UAT Dumbrăveni.
    - Dreptul de proprietate, definită conform SEV230 (IVS 230), conform CF nr.42333, aparține **Comunei Dumbrăveni.**

În consecință, obiectul prezentului raport de evaluare se referă la *transferul dreptului de proprietate asupra terenului, cu suprafața de:*

- 1018mp, parte din CF nr.42333

Analiza caracteristicilor terenului evaluat:

- Terenul este "intravilan" ce aparține de UAT Dumbrăveni,
- "Terenurile nu este împrejmuit - (conform referință din CF nr.42333)
- Amplasamentul este localizat în zona periferică a localității, respectiv zona Valea Moriştii;
  - Terenul este poziționat în lungul străzii Valea Moriştii, cu o deschidere de cca.76ml
  - strada Valea Moriştii este caracterizată prin accesul din drumul Dn 29 Suceava – Botoșani, respectiv drumul comunal str. Hălții!

### 1.5. Rezultatele raportului de evaluare

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor ediția 2025. Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață. Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform SEV 104: „Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

**Data de referință:** evaluare proprietate la data 5 Noiembrie. Curs de schimb: 1 Euro = 5,0851Lei

**Inspecția proprietății** a fost efectuată de către evaluator în perioada 3 Noiembrie 2025, în prezența reprezentantului din partea proprietarului.

**Ipoteze speciale semnificative**

Conform prg.2.12 sunt detaliate *Ipoteze și ipoteze speciale*

Ipotezele speciale semnificative ale proprietății imobiliare studiate, în vederea stabilirii valorii de piață, sunt caracterizate prin:

- Sursa principală: Adresa Primăriei Dumbrăveni, nr. 13201/05.11.2025, cu obiectele evaluării
- Există documentație cadastrală preliminară
- Proprietate deplină, definită conform SEV230 (IVS 230) asupra terenului studiat

**Observații:**

- Amplasamentul favorabil poate fi utilizat pentru extindere anexe gospodărești în favoarea solicitantului.
- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare 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.

**Rezultatele abordărilor aplicate au fost obținute prin:**

- Abordarea prin PIATĂ (Comparației)
- Abordarea prin VENIT (Capitalizare)

Având în vedere scopul evaluării, precum și celelalte aspecte cuprinse în raport referitor la abordarea în evaluare, opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății anterior menționate este surprinsă de abordare prin COMP eventual VENIT, funcție de certitudinea datelor și informațiilor primite, precum și cele culese din piață.

**Centralizarea Valoare PIATA**

Nr. ort.	Solicitant	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Valoare inventar (lei)	Suprafață teren (mp)	Valoare PIATĂ		
						€/mp	€	Lei
1	PRIMĂRIA DUMBRĂVENI	Str. Valea Moriiștii	CF nr.42333	-	1018	19	19.342	98.400

**Funcție de interesul și strategia instituțională, Hotărârea Consiliului Local Dumbrăveni este executorie pentru stabilirea valorii de vânzare, pentru fiecare caz în parte!**

**Mențiuni:**

- valoarea este fără TVA;
- valoarea nu include valoarea terenului și a eventualelor părților în cotă indiviză;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei Noiembrie 2025;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- valoarea nu este pentru asigurare;

**Observații:**

- Valorile sunt valabile pentru data de 05.11.2025:  $1€ = 5,0851Lei$
- Valorile prezentate NU conțin TVA.

**1.6. Certificare**

Prin prezenta se certifică, cu bună credință următoarele:

- Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare. Datele și informațiile preluate din surse ce nu au putut fi verificate personal de evaluator sunt menționate expres în text.
- Valorile prezentate de evaluator sunt valabile la data specificată în raport, cât și într-un interval de timp limitat, în cazul în care condițiile specificate pentru evaluare nu au suferit modificări semnificative care să afecteze rezultatele prezentate.
- Evaluatorul va păstra confidențialitatea asupra datelor și informațiilor primite sau obținute sau ocazia întocmirii raportului. Evaluatorul nu va utiliza datele și informațiile în schimbul unor avantaje neetice sau ilegale, fie personal fie prin intermediul unei terțe persoane.
- Acest raport este destinat numai scopului precizat și numai uzului destinatarului.
- Raportul nu va putea fi inclus, în întregime sau parțial, în documente, circulare sau declarații, nici publicat sau menționat în alt mod, fără aprobarea scrisă a evaluatorului asupra formei și contextului în care ar putea să apară.
- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt corecte și reale.
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele și condițiile limitative cunoscute și prezentate în raport.

- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Raportul a fost întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare a bunurilor și conform codului deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

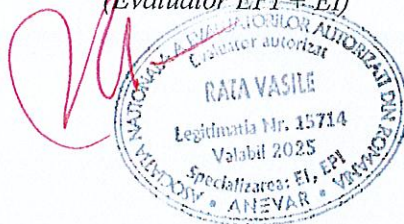
Evaluatorul își declară competența în evaluarea proprietății:

- Este evaluator autorizat ANEVAR, specializarea EI + EPI
- A îndeplinit programul de pregătire profesională continuă
- Are încheiată asigurare de răspundere profesională

INTOCMIT

dr. ing. Vasile RATA - evaluator ANEVAR cod 15714

(Evaluator EPI + EI)



## CUPRINS

1. SINTEZA EVALUĂRII .....	2
1.1. Obiectul evaluării: .....	2
1.2. Scopul evaluării.....	2
1.3. Beneficiarul lucrării: .....	2
1.4. Identificarea activului.....	2
1.5. Rezultatele raportului de evaluare.....	2
1.6. Certificare.....	3
2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII .....	6
2.1. Activul supus evaluării .....	6
2.2. Clientul.....	6
2.3. Utilizarea desemnată .....	6
2.4. Utilizatorul desemnat.....	6
2.5. Evaluatorul.....	6
2.6. Moneda .....	6
2.7. Data evaluării .....	6
2.8. Tip valoare utilizate.....	6
2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului.....	6
2.10. Natura și sursa informațiilor .....	7
2.11. Ipoteze speciale.....	7
2.12. Specialist .....	7
2.13. Factori de mediu, sociali și de guvernanță.....	7
2.14. Tipul raportului .....	7
2.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare.....	8
2.16. Declarația de conformitate.....	8
3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII .....	9
3.1. Zona, Localizare .....	9
3.2. Identificare .....	9
3.3. Amplasamentul studiat .....	10
3.4. Descrierea amplasamentului.....	10
3.5. Cea mai bună utilizare – teren .....	10
4. STUDIU DE VANDABILITATE.....	12
4.1. Analiza pieței imobiliare .....	12
4.2. Analiza cererii.....	12
4.3. Echilibrul pieței.....	13
4.4. Oferta de piață. Piața locală .....	13
4.5. Comparabile TEREN .....	13
4.6. Comparabile CHIRIE pentru teren.....	16
5. EVALUAREA ACTIVELOR IMOBILIARE .....	17
5.1. Premizele evaluării .....	17
5.2. Evaluarea terenului abordarea prin PIATA .....	17
5.3. Evaluare abordarea prin VENIT .....	19
5.4. Valori determinate.....	20
6. RECONCILIAREA VALORILOR. ....	21
6.1. Criterii reconciliere.....	21
6.2. Opinia finală.....	21
A1.1. Adresa nr.13201/05.11.2025 .....	22
A1.2. Documentar FOTO.....	26
A1.3. Amplasament.....	28

## 2. TERMENI DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

### 2.1. Activul supus evaluării

În conformitate cu prevederile contractului de evaluare încheiat cu clientul, respectiv Adresa nr.13201/05.11.2025, (Primăria Dumbrăveni) activul supus evaluării este parcela de teren cu suprafața 1018mp, proprietate privată Comuna Dumbrăveni, conform tabelului:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafața teren, (mp)	Categorie utilizare
1	Primăria Dumbrăveni	Str. Valea Morisții	CF nr.42333 (cerere nr.on-line/11.2025)	1018	Teren arabil

### 2.2. Clientul

- Primăria Dumbrăveni, județul Suceava

Identificare:

- str. Principală, nr.2179, localitatea Dumbrăveni, 727225
- CUI: 4244210

Reprezentant:

- D-I Pavăl Ioan, în calitate de primar,
- respectiv ....., în calitate de consilier contabil

Contact: Tel: 0230245048 /Fax. 0230529432, email [primariadumbravenisv@yahoo.com](mailto:primariadumbravenisv@yahoo.com)

### 2.3. Utilizarea desemnată

Utilizarea desemnată este vânzarea terenului, pe care se află construcția intabulată nr.cad.42333, bun propriu, dobândit prin lege, cota 1/1, Comuna Dumbrăveni – domeniul privat.

### 2.4. Utilizatorul desemnată

Prezentul raport de evaluare este întocmit la solicitarea CLIENT, în calitate de proprietar al parcelei de teren, în vederea vânzării.

### 2.5. Evaluatorul

Nume evaluator: RATA VASILE  
 Nr. legitimație ANEVAR: 15714  
 Specializarea ANEVAR: EPI + EI  
 Pregătirea de bază: dr. inginer științe tehnice  
 Identificare fiscală: RATA VASILE - PFA

### 2.6. Moneda

Evaluarea este realizată în lei și în euro. Cursul de schimb este cel furnizat de către BNR pentru data evaluării, respectiv 1 Euro = 5,0851Lei.

### 2.7. Data evaluării

Evaluare proprietate la data 05.11.2025.

### 2.8. Tip valoare utilizate

Raportul de evaluare a fost elaborat în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025. Tipul valorii estimate în cadrul acestui raport de evaluare este valoarea de piață.

Baza de evaluare o constituie valoarea de piață care se definește în conform *art.10.1, SEV 102*:

**Valoarea de piață:**, Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care un activ și/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.”

### 2.9. Natura și amploarea activităților evaluatorului

În vederea întocmirii lucrării, evaluatorul analizează solicitarea de evaluare; principalele activități au în vedere:

- Identificarea activului, pe baza extrasului CF și locația specificată, prin inspecție
- Identificarea comparabilelor reale, adecvate activului identificat, prin studiul ofertei din piața imobiliară locală eventual zonală, relevante,

- Identificarea ipotezelor în baza cărora are loc valorificarea activului: în cazul studiat, activul evaluat reprezintă un teren liber
- Evaluatorul nu a avut acces la conținutul contractului de vânzare!

## 2.10. Natura și sursa informațiilor

Informațiile utilizate au fost:

A. Informații puse la dispoziția evaluatorului de către client:

- Datele de identificare ale proprietății evaluate - adresă, identificare fizică pe teren
- Documente cadastrale care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării - extrase CF, contractul de vânzare-cumpărare, fisa corpului de proprietate,
- Gradul de utilizare și modul de exploatare al construcțiilor m (unde este cazul)
- Istoricul proprietății
- Scopul evaluării

B. Informații la care are acces evaluatorul:

Date privind piața imobiliară locală  
 Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;  
 Baza de date a evaluatorului  
 Informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;  
 Informații existente pe site-urile [www.piața-az.ro](http://www.piața-az.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), etc. ;  
 Revistele de profil: Piața de la A la Z;  
 Standardele de evaluare a bunurilor;  
 Bibliografie de specialitate.

## 2.11. Ipoteze speciale

Acest raport de evaluare a fost realizat pe baza următoarelor ipoteze, inclusiv a celor care pot să apară în raport:

1. Terenul CF nr.42333 (cerere nr. on-line/11.2025).
2. Documentația cadastrală este pusă la dispoziție de către beneficiar.
3. Nu se asumă răspundere pentru descrierea juridică pusă la dispoziție sau pentru chestiuni legate de considerente juridice sau de proprietate. Titlul de proprietate se presupune valabil și tranzacționabil.
4. Se presupune că proprietatea este deținută cu responsabilitatea și că se aplică un management complet al acesteia.
5. Managementul previzionat pentru parcelele de teren are în vedere asigurarea unei profitabilități ridicate pentru proprietățile studiate, în condițiile în care amplasamentele sunt deosebit de avantajoase comercial.
6. Informațiile furnizate de terțe părți sunt considerate de încredere, dar nu li se acordă garanția pentru acuratețe.
7. Toate studiile inginerești sunt presupuse corecte. Planurile de amplasare și materialul ilustrativ din raport sunt incluse pentru a-l ajuta pe cititor să vizualizeze proprietatea.

## 2.12. Specialist

Evaluatorul dispune de calificările necesare pentru realizarea prezentei lucrări: evaluator atestat ANEVAR, specializare EI + EPI.

## 2.13. Factori de mediu, sociali și de governanță

Cunoscute sub denumirea ESG, factorii de mediu, sociali sau de governanță sunt analizați în conformitate cu prevederile art.50, SEV 104.

Clientul nu specifică informații sau alte date cu privire la ESG care să fie avuți în vedere la estimarea valorii activului:

1. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neevidente ale proprietății, ale subsolului sau structurilor sale care ar face ca proprietatea să valoreze mai mult sau mai puțin. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau pentru obținerea studiilor tehnice de specialitate necesare descoperirii lor.
2. Se presupune că proprietatea este în deplină conformitate cu toate reglementările de mediu locale, regionale sau naționale în vigoare.
3. Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare în vigoare.
4. Se presupune că folosirea terenului și a construcțiilor se realizează în cadrul limitelor proprietății descrise și că nu există încălcări sau violări ale altor proprietăți.
5. Existența unor materiale periculoase care pot să fie prezente pe proprietate, nu a fost observată de evaluator. Evaluatorul nu are cunoștință de existența unor astfel de materiale pe proprietate. Evaluatorul, cu toate acestea, nu este calificat să detecteze astfel de substanțe. Prezența unor substanțe sau alte materiale periculoase pot afecta valoarea proprietății. Valoarea estimată este bazată pe ipoteza că pe proprietate nu există astfel de materiale ce pot cauza diminuări ale valorii. Nu se asumă nici o răspundere pentru astfel de condiții sau expertize sau cunoștințe de specialitate necesare descoperirii lor. Clientul este solicitat să angajeze un expert în domeniu, dacă dorește.

## 2.14. Tipul raportului

Raportul de evaluare, conform SEV105, reprezintă un model de evaluare, adică *”Pe baza raționamentul profesional și scepticismul profesional, un model de evaluare convertește datele de intrare în rezultate utilizate în estimarea unei valori, în timp ce o metodă de evaluare este o tehnică specifică utilizată pentru estimarea unei valori”*, document fizic pus la dispoziția utilizatorului, elaborat în format scris.

Estimările realizate în raport sunt în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025, respectiv:

- SEV 100 - Cadru general (IVS - Cadru general),
- SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101),
- SEV 102 - Tipuri ale valorii

- SEV 103 – Abordări în evaluare
- SEV 104 – Informații și date de intrare
- SEV 105 – Modele de evaluare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

**Observații:**

- Suprafețele utilizate în prezentul raport de evaluare sunt în conformitate cu suprafețele menționate în documentația cadastrală anexată.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez, și, nu are calificarea necesară pentru a garanta că locația și limitele proprietății din documentele cadastrale sunt corecte din punct de vedere topografic.
- Acest raport de evaluare 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.

**2.15. Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către utilizatorul desemnat, respectiv administratorul societății; corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

În conformitate cu uzanțele din România valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate.

Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifica semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la pct. 2.2. Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

Condiții limitative în care s-a efectuat prezentul raport:

1. Orice alocare a valorii totale estimate în acest raport, între teren și construcții se aplică numai pentru scopul stabilit. Valorile separate alocate terenului și clădirilor nu trebuie utilizate în combinație cu nici o altă evaluare, în caz contrar ele fiind nevalide.
2. Posesia acestui raport sau a unei copii, nu conferă dreptul de publicare.
3. Evaluatorul, prin natura evaluării, nu va fi solicitat să ofere consultanță ulterioară sau să depună mărturie în instanță în legătură cu proprietatea în chestiune decât dacă au fost făcute inițial aranjamente în această privință.
4. Nici una din părțile raportului (în special concluziile privind valoarea, identitatea evaluatorului sau firma la care lucrează acesta) nu vor fi difuzate public prin reclamă, relații publice, știri, agenții de vânzare sau alte căi mediatice, fără acordul scris și aprobarea prealabilă a evaluatorului.
5. Orice estimare ale valorii conținute în raport se aplică întregii proprietăți și orice împărțire sau divizare a totalului în valori fracționate va invalida valoarea estimată dacă acestea nu au fost stabilite în raport.
6. Previziunile, proiecțiile sau estimările conținute aici se bazează pe condiții curente de pe piață, pe factorii cererii și ofertei anticipate pe termen scurt într-o economie stabilă în timp. Aceste previziuni sunt, prin urmare, supuse schimbării condițiilor viitoare.

**2.16. Declarația de conformitate**

Raportul a fost întocmit în conformitate cu Standarde de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 și codul deontologic al evaluatorului din statutul membrilor ANEVAR.

Evaluatorul declară conformitatea cu principiile evaluatorului, menționate în cuprinsul SEV 100

Prin prezenta se certifică, cu bună credință următoarele:

- Analizele și concluziile reflectă realitatea faptelor, limitate la ipotezele și condițiile prezentate în raport, de asemenea, acestea reprezintă concluziile profesionale și imparțiale ale evaluatorului
- Evaluarea este efectuată în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor, ediția 2025 și Codul de Etică al evaluatorului; oferă o perspectivă obiectivă și imparțială asupra proprietății evaluate
- La data întocmirii raportului evaluatorul este membru titular al ANEVAR și deține competențele necesare realizării evaluării
- Evaluatorul nu are nici un avantaj pecuniar sau de altă natură ca urmare a realizării prezentului raport de evaluare în afara remunerării pentru prezenta lucrare.
- Evaluatorul nu are nici un interes actual sau viitor în proprietatea ce face obiectul prezentului raport de evaluare.
- Analizele, opiniile și concluziile din raport sunt obiective și nepărtinitoare dar limitate numai la ipotezele existente în standardele de evaluare valabile la data raportului, respectând Codul etic al profesiei de evaluator.
- Evaluatorul își asumă integral răspunderea asupra tuturor afirmațiilor personale din raportul de evaluare.

### 3. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

Conform Adresei nr.13201/05.11.2025, solicitarea de evaluare, din partea Primăriei Dumbrăveni, constă în întocmirea unui raport de evaluare, în vederea valorificării prin vânzare a unei parcele de teren cu următoarea suprafață:

- CF nr.42333 (str. Valea Moriiștii) - teren pc. cad. 42333 = 1018mp
- Terenul în cauză este nu este ocupat de construcții, fiind amplasat în lungul străzii Valea Moriiștii



ROMANIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
COMUNA DUMBRĂVENI  
Strada Valea Moriiștii  
11200



#### 3.1. Zona, Localizare

##### Dumbrăveni - Google Maps

Dumbrăveni este o comună în județul Suceava, Moldova, România, formată din satele Dumbrăveni (reședința) și Sălăgeni. Situată aproape de râul Siret și la 18 km vest (pe drumul spre Botoșani) de Cetatea municipiului Suceava. Comuna este alcătuită din două sate componente: Dumbrăveni și Sălăgeni.

Comuna Dumbrăveni ocupă o suprafață de 4.477 ha, din care 4.019 ha sunt terenuri agricole. Se observă că teritoriul comunei reprezintă 0,52% din teritoriul județului.

Teritoriul comunei este situat în partea de nord-est a României, la limita administrativă a județului Suceava, la granița cu județul Botoșani. Poziția matematică este dată de coordonatele geografice de 47°65' latitudine nordică și 26°42' longitudine estică. Teritoriul comunei este situat pe malul drept al râului Siret, la contactul podișului Dragomirnei (Podișul Sucevei) cu lunca Siretului. La nord, comuna Dumbrăveni se învecinează cu comuna Siminicea. La nord-est, pe o fâșie îngustă, se învecinează cu comuna Adâncata. La est se învecinează cu comuna Vlădeni din județul Botoșani. Limita estică a fost trasată pe malul estic al râului Siret. În partea de sud, se învecinează cu comuna Verești, respectiv, cu 2 sate componente ale acestei comune: Bursuceni și Verești. În partea de vest se află orașul Salcea, respectiv, satele Văratec și Salcea.

Așezare geografică Comuna Dumbrăveni ocupa o suprafață de 4.477 ha, din care 4.019 ha sunt terenuri agricole. Se observa ca teritoriul comunei reprezintă 0,52% din teritoriul județului. Teritoriul comunei este situat in partea de nord-est a României, la limita administrativa a județului Suceava, la granița cu județul Botoșani. Poziția matematica este data de coordonatele geografice de 47°65' latitudine nordica si 26°42' longitudine estică. Teritoriul comunei este situat pe malul drept al râului Siret, la contactul podișului Dragomirnei( Podișul Sucevei) cu lunca Siretului.

În partea de nord, comuna Dumbrăveni se învecinează cu teritoriul comunei Siminicea. În partea de vest comuna se învecinează cu teritoriul orașului Salcea. Limita urmărește dealurile La Căprărie, Dumbrăveni și dealul Văratecului. În partea de sud comuna Dumbrăveni se învecinează cu teritoriul comunei Verești: <http://obiective-turistice.romania-tourist.info/dumbraveni-suceava--detalii/#sthash.vf79uD0M>

#### 3.2. Identificare

Conform Extraselor CF, UAT Dumbrăveni:

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață teren mp	Categorie utilizare
1	PRIMĂRIA DUMBRĂVENI	Str. Valea Moriiștii	CF nr.42333 (cerere nr. on-line/11.2025)	1018	Arabil

Proprietarul activului evaluat: Comuna Dumbrăveni,

Drept de proprietate:

*B1: "intabulare drept de proprietate, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1*

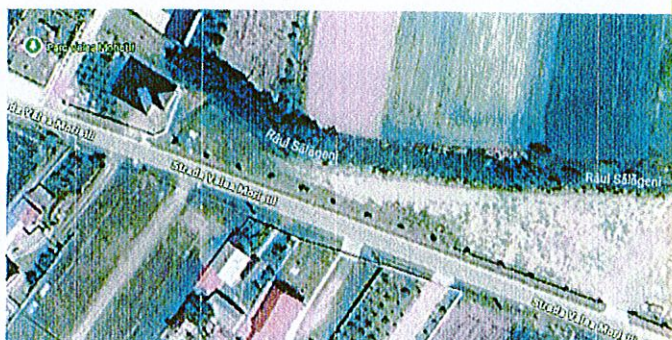
Identificarea parcela de teren:

- Adresei nr.13201/05.11.2025
- Imagini foto preluate din locația studiată

### 3.3. Amplasamentul studiat

Locația studiată prin prezentul raport este amplasată în intravilanul localității Dumbrăveni, zona Valea Moriiștii:

- Str. Valea Moriiștii



<https://www.google.com/maps/place/Dumbr%C4%83veni>



### 3.4. Descrierea amplasamentului

- CF nr.42333 (str. Valea Moriiștii) - (CF42333 conf. cerere nr. on-line din 11.2025)
  - o Pc.cad.42333 suprafață = 1018mp

Activul supus evaluării se găsește în str. Valea Moriiștii, din localitatea Dumbrăveni, județul Suceava. Accesul pe această proprietate se face direct din str. Valea Moriiștii.

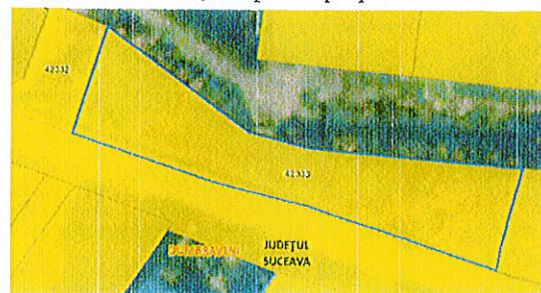
Zona are calități rezidențiale. La data prezentului raport, terenul studiat este liber, drept de proprietate cota 1/1, dobândit prin Lege, Comuna Dumbrăveni – domeniul privat

Amplasamentul are ca vecinătăți:

- Proprietăți rezidențiale
- str. Valea Moriiștii

Vecinătăți:

- pc.cad. 42332 - Nord / Vest
- pc.cad. nespecificată = Pârâul Sălăgeni - Nord / Est
- pc.cad. 33474, drum = str. Valea Moriiștii - Sud / Vest
- pc.cad. nespecificată - Sud / Est



Terenul analizat reprezintă, un teren cu construcție, categoria de folosință = arabil, cu posibilitatea de trecere în categoria de folosință, Cc.

Acces: = prin str. Valea Moriiștii

Relief: = teren relativ plan

### 3.5. Cea mai bună utilizare – teren

Cea mai bună utilizare este definită ca <sup>1</sup>: „Cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisibilă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai mare valoare a proprietății evaluate”.

Terenul este privit ca un activ permanent dar amenajările terenului și construcțiile legate de acesta au o durată de viață finită. Atunci când terenul este evaluat distinct de construcțiile de pe el, principiile economice cer ca amenajările terenului și construcțiile atașate să fie evaluate ca o contribuție sau o deteriorare adusă la valoarea totală a proprietății. Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber presupune că terenul este liber sau poate fi eliberat prin demolarea construcțiilor.

<sup>1</sup> Standardele de Evaluare a bunurilor, Ediția 2025

**Cea mai bună utilizare a terenului liber:**

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Utilizarea trebuie să fie:

1. permisibilă legal;
2. posibilă fizic;
3. fezabilă financiar;
4. maxim productivă.

În general, proprietățile supuse evaluării reprezintă terenuri cu drept de folosință pentru cetățenii din Dumbrăveni, care prin natura împrejurărilor sunt proprietari pe imobilul vecin. Pentru aceste cazuri, și având în vedere faptul că terenurile în cauză au dimensiuni mici (în general sub 100mp), posibilitățile fizice pentru dezvoltări ulterioare sunt inabordabile. Parcela de teren, în general sub 100mp este tratată ca adjutant în vederea unei dezvoltări a proprietății extinse, în scopul creșterii sau îmbunătățirii confortului sau condițiilor de viață.

În cazul unor proprietăți imobiliare ce depășește 100mp, este necesară analiza concretă a posibilităților de dezvoltare singulare sustenabile legal și fezabile.

Deci: în general CMBU terenuri = dezvoltarea unor extinderi de construcții.

**Cea mai bună utilizare CMBU**

Condițiile de existență, în limitele misiunii de evaluare primite, pentru parcela de teren în cauză sunt analizate utilizări posibile fezabile și posibile urbanistic în conformitate cu cerințele locale legale.

Deci, terenul studiat, amplasat în zonă intravilan a localității, poate avea CMBU:

- *Construcții pentru depozitare sau rezidențiale = zonă predominant rezidențială sau depozitare în lungul străzii Valea Moriștii*

Criteriile de analiza a utilizării preconizate:

- Permisibilitate legală = *planul PUZ prevede o posibilă tendință de extindere a zonei intravilane în domeniile menționate*
- Posibilă fizic = *existența unei infrastructuri urbane specifice*
- Fezabilă financiar = *este dependentă de capacitatea financiară ofertant*
- Maxim productivă = *utilizarea preconizată contribuie la creșterea performanțelor urbanistice și de civilizație în beneficiul întregii comunități locale*

Analiza punctuală a utilizării potențiale, în lipsa unor indicatori economici și/sau financiari puși la dispoziție de autoritatea locală, nu este edificatoare.

Concluzie:

- *Interesul comunității locale este edificator în sugerarea unei utilizări: prin recomandări de dezvoltare locală / zonală*
- *Valorificarea proprietății subiect necesită estimarea prețului de piață; indicatorul principal prețul de piață la data raportului, eventual tendințele de evoluție pe termen scurt, în condiții solicitate de proprietar*

În conformitate cu informațiile primite: terenul supus evaluării, cu suprafața de 1018mp, parte din nr. cad. 42333, este un teren ocupat liber care poate fi ocupat de o construcție / rezidențială sau pentru depozitare. Utilizarea permisibilă legal și posibilă fizic: teren arabil cu posibilitatea de trecere în categoria de folosință Cc.

Din analiza planului de urbanism general rezultă că utilizarea propusă este permisă din punct de vedere legal. Terenul este din categoria de construcții / teren arabil cu posibilitatea de trecere în categoria de folosință Cc.

Deci: CMBU = construcție pentru utilități rezidențiale sau depozitare.

## 4. STUDIU DE VANDABILITATE

### 4.1. Analiza pieței imobiliare

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intra în contact în scopul de a afecta tranzacții imobiliare.

O serie de caracteristici speciale deosebesc piețele imobiliare de piețele de bunuri și servicii. Fiecare proprietate este unică, iar amplasamentul său este fix. Piețele imobiliare nu sunt piețe 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 piețe să fie sensibile la stabilirea veniturilor, la schimbarea nivelului salariilor, a numărului locurilor de muncă, de asemenea, sunt influențate de: tipul de finanțare oferit, volumul creditului care poate fi dobândit, mărirea avansului de plată, dobânzile, etc.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează, ci este deseori influențată de reglementări guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori poate fi atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și oferta. Oferta pentru un anumit timp de cerere se dezvoltă greu, iar cererea, poate să se modifice brusc, fiind posibil ca de multe ori să existe supraoferta sau exces de cerere, nu echilibru.

Comparatorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare/cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre preturile de tranzacționare sau nivelul ofertei, deci, nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și de obicei procesul de vânzare este lung.

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

Piața pentru active este considerată doar pentru categoriile: teren, clădire. Pe de altă parte, clădirile pot avea diferite caracteristici construcție funcție de funcționalitatea și utilitatea acestora, respectiv:

- clădiri comerciale,
- clădiri rezidențiale,
- clădiri agricole, etc.

funcție de acestea se pot întâlni conceptul de piață specializată, funcție de interes, motivație, nivel de complexitate, particularități de amplasament, etc:

- piața terenurilor (urbane, agricole, etc.)
- piața clădirilor

În analiza acestei piețe am investigat aspecte și trenduri înregistrate în ultimul an, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat.

Tipul activității ce se va desfășura după amenajarea terenului a fost selectată în urma analizei celei mai bune utilizări, ulterior se impune un Studiu de fezabilitate, care fructifică optim amplasamentul terenului evaluat prin prisma rentabilității investiției imobiliare. Pentru cazul studiat, în lipsa unui CU emis de autoritățile locale, dar existența PUD, analiza de piață presupune:

- Analiza CMBU a terenului = vânzare suprafețe de teren pentru LOCUINȚE sau COMERCIAL (Depozit).
- Analiza cererii și ofertei de piață.
- Selectare comparabile credibile
- Stabilirea criteriilor de comparație și întocmirea grilei de datele de piață
- Stabilirea concluziei privind valoarea proprietății

Referitor la disponibilitatea și prețul terenului liber, din analiza pieței locale rezultă că prețul terenului variază funcție de:

- Amplasament și acces din rețeaua stradală;
- Distanța până la centrul localității, eventual la punctele comerciale de bază;
- Dotarea cu utilități;
- Volumul de lucrări de amenajare necesare pentru a fi bun de construcție;
- Suprafața terenului (pentru suprafețe de peste 1000 mp prețul scade);
- Vecinătăți;
- Poziția și forma geografică în plan;
- Echiparea terenului cu utilități necesare: energie electrică, surse de apă, acces la drum, etc.

### 4.2. Analiza cererii

Cererea și oferta pieței se referă la disponibilitatea pentru schimbarea dreptului de proprietate a produsului imobiliar între vânzător și cumpărător, în conformitate cu prevederile ANEVAR.

Cererea reflectă necesitățile, dorințele materiale, puterea de cumpărare și preferințele cumpărătorilor. Oferta vizează disponibilitatea vânzătorului de valorificare a dreptului de proprietate, corelat cu interesul propriu și caracteristicile de utilizare a proprietății.

*Terenul analizat în cadrul raportului este amplasat în intravilanul localității Dumbrăveni, județul Suceava; terenul în cauză, fiecare dintre ele, reprezintă interes individual pentru solicitant. În mod particular, amplasamentele studiate sunt solicitate pentru vanzare.*

Pentru localitatea / zona Valea Morisții, dată fiind configurația și istoricul amplasamentului, se constată că este nevoie de analiza unei piețe specifice, *pieța imobiliară*;

Cererea și oferta de produse imobiliare de tip *teren în zona definită Valea Morisții, din localitatea Dumbrăveni – Suceava* prezintă un caracter relativ limitat de extindere: *fondul de oferte și cereri pe piața locală menționată este semnificativ*. Cu atât mai mult, piața specifică pentru terenuri ce au istoric rezidențial, eventual comercial, la data analizei, este și mai semnificativă.

Previzionarea cererii și ofertei de terenuri, ocupate parțial de construcții comerciale/industriale, în condițiile economice actuale (*stare politică și economică bulversată de evenimente conflictuale la vecinătate și incertitudinea creșterii economice actuale*), pentru un interval mediu de timp, probabil este și va fi neconcludentă în zona de interes: zona Valea Morisții, din localitatea Dumbrăveni – Suceava (data fiind mărimea suprafeței de teren, în general sub 100mp).

#### 4.3.Echilibrul pieței

În general, activitatea pieței imobiliare fiind ciclică, este caracterizată prin perioade expansiune, vârfuri, restrângeri și epuizare. Ciclul imobiliar nu este sincronizat cu ciclul afacerilor, activitatea imobiliară răspunzând la stimuli ce activează pe termen lung și pe termen scurt.

- *Ciclul pe termen lung* depinde de schimbările în caracteristicile populației existente și în veniturile sale.
- *Ciclul pe termen scurt* depinde, în principal, de disponibilitatea și costul creditului.

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de recreere, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații. Anticiparea, schimbarea de cerere și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

#### 4.4.Oferta de piață. Piața locală

Principalele elemente și caracteristici /particularități ale terenurilor determină interesul pentru vandabilitatea unei parcele de teren:

- *Localizarea/amplasamentul terenului,*
- *Mărimea suprafeței de teren, inclusiv indicatorii urbanistici existenți și cei previzionați,*
- *Clasa terenului (intravilan, extravilan), calitatea terenului (poluarea prezentă sau viitoare), categoria de folosință (arabil, construcții, etc.),*
- *Utilități și posibilitățile de racord,*
- *Riscuri existente, eventual previzionate, etc.*

În evaluarea terenului evaluatorul a avut la bază informațiile furnizate de:

- *Baza de date proprie, referitoare la evaluarea terenurilor din localitatea Fălticeni, eventual alte zone urbane similare*
- *Revista ANEVAR: "Valoarea oriunde este ea", aug./sept./oct. 2025*

#### 4.5. Comparabile TEREN

Pe piața imobiliară locală sau din împrejurimi s-au tranzacționat terenuri comparabile cu cel de evaluat, la data investigațiilor noastre), după cum urmează:

	Proprietatea analizată	Terenul A	Terenul B	Terenul C
Preț/mp (€/mp)		9,37	27,00	60,00
Data	5 Noiembrie 2025	5 Noiembrie 2025	1 Noiembrie 2025	11 Octombrie 2025
Suprafață (mp)	1018mp / pc.cad.42333	6600mp	2700mp	18500mp
Locație	Intravilan Dumbrăveni, str. Valea Morisții	Intravilan Dumbrăveni, la drum secundar ce se intersectează cu ieșirea spre Verești (dar mai aproape la ieșirea spre Bursuceni)	Intravilan Dumbrăveni, la ieșirea spre Sv	Intravilan Dumbrăveni, la ieșirea spre Bt
Utilități	Acces – Da, la drum asfaltat secundar asfaltat Utilități – Da cheltuieli de ecologizare – NU	Acces – Da, la drum asfaltat secundar pietruit Utilități – Da cheltuieli de ecologizare – NU	Acces – Da, la drum asfaltat / Dn 29 Sv – Bt și drum secundar Utilități – Da cheltuieli de ecologizare - NU	Acces – Da, la drum asfaltat / Dn 29 Sv – Bt și drum secundar Utilități – Da cheltuieli de ecologizare - NU

## Comparabile TEREN

- Terenul A – 6600mp, intravilan loc. Dumbrăveni, la drum secundar ce se intersectează cu ieșirea spre Verești (dar mai aproape la ieșirea spre Bursuceni), fără utilități (utilitățile sunt în zonă). Terenul a fost oferit la prețul de 9,37euro/mp în 5 Noiembrie 2025.

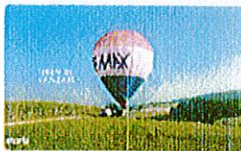
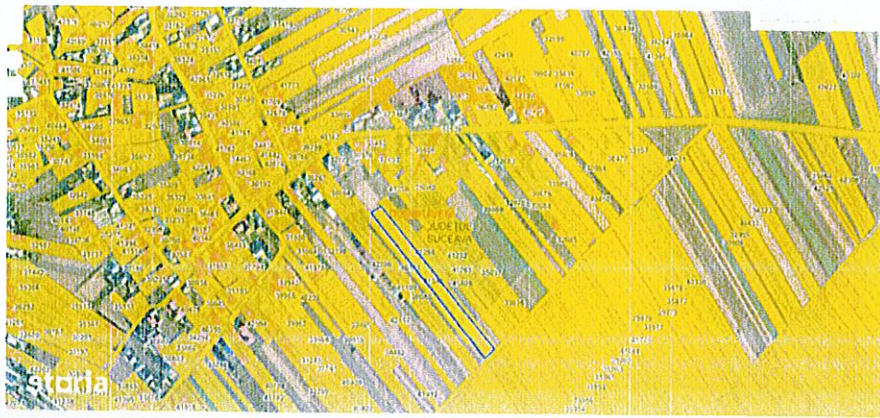
[6 600 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Suceava \(judet\), Dumbraveni - 7800323 • www.storia.ro](#)

## Descriere

Teren intravilan, cu o suprafață de 6600 mp, cu deschidere de 25 m liniari la un preț competitiv.  
Utilitățile sunt în zonă.  
Front stradal de 25 m, strada urmează să fie asfaltată.  
Terenul se află poziționat foarte aproape de strada principală care duce la Verești.

Pretabil construcțiilor și nu numai.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!



Teren intravilan 6.600mp Dumbraveni / Strada Principala spre Verești

61 900 €

Dumbraveni - Azi la 14:25

📏 6 600 m<sup>2</sup>



- Terenul B – 2700mp, intravilan loc. Dumbrăveni, la ieșirea spre Sv, cu utilități. Terenul a fost oferit la prețul de 27euro/mp în 1 Noiembrie 2025. [2 700 m<sup>2</sup>, teren de vanzare - Suceava \(judet\), Salcea - 9506253 • www.storia.ro](#)

## Descriere

Agentia imobiliara FIMMO va prezinta spre vanzare un teren intravilan de 27 de ari, situat in Dumbraveni, Suceava. Terenul are deschidere la strada principala DN29, cat si la o strada secundara. Frontul spre DN29 are 22.8m, iar cel secundar 12m. Lungimea este de 235 m.

Terenul se preteaza atat pentru construirea unei case, cat si pentru hale sau depozite. Dispune de certificat de urbanism dobandit in 2024. Imobilul beneficiaza de toate utilitatile (apa, gaz, canalizare si curent electric).

Pentru stabilirea unei vizionari nu ezitati sa ma contactati!

Contact:

Telefon: [Contactează](#)

Email:

Adresa: Strada Ana Ipatescu, nr. 5, Suceava, Hotel Bucovina

Teren 27 ari | Suceava | Dumbraveni | ID:1257

72 000 €

Salcea - 01 noiembrie 2025

📏 2 700 m<sup>2</sup>



▪ Terenul C – 18500mp, intravilan loc. Dumbrăveni, la ieșirea spre Bt, cu utilități. Terenul a fost oferit la prețul de 60euro/mp în 11 Octombrie 2025.  
[teren de vanzare - Suceava \(judet\), Dumbraveni - 9527756 • www.storia.ro](#)

**Descriere**

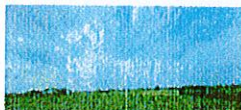
Vând teren intravilan - Dumbrăveni, Suceava  
 Suprafață: 18.500 mp  
 Amplasare excelentă - La ieșirea din Dumbrăveni spre Botoșani, situat chiar la DN, zonă cu trafic intens, ideală pentru afaceri și Investiții profitabile!

2 deschideri:  
 55 m - stradă ce urmează să fie asfaltată  
 40 m - stradă deja asfaltată

Toate utilitățile în zonă  
 Foarte aproape de puncte de interes - locație strategică!  
 Ideal pentru: benzinărie, showroom, depozit, spațiu comercial sau investiții imobiliare

Preț: 1.110.000 €  
 Contactează-mă pentru detalii și vizionare!

\* Informațiile din anunț au fost furnizate în prealabil de către proprietar. Agenția nu își asumă responsabilitatea pentru eventualele modificări în ceea ce privește prețul sau informațiile prezentate.\*



Vând Teren Intravilan | Dumbrăveni, Suceava

1 110 000 €

Dumbraveni - 11 octombrie 2025

▪ Terenul D – 6600mp, intravilan loc. Dumbrăveni, cu utilități. Terenul a fost oferit la prețul de 78euro/mp în 14 August 2024.



Teren intravilan 4505mp in Dumbraveni-Suceava / DN E58

349 900 €

Dumbraveni - 06 august 2024

4 505 m²



[4 505 m², teren de vanzare - Suceava \(judet\), Dumbraveni - 8701496 • www.storia.ro](#)



Teren intravilan 4505mp in Dumbraveni-Suceava / DN E58

**349 900 €** 78 €/m²

Rata lunară de la 8 629 RON >

Dumbraveni, Dumbraveni, Suceava

Teren intravilan 4505mp in Dumbraveni-Suceava / DN E58

**349 900 €** 78 €/m²

Dumbraveni, Dumbraveni, Suceava

**Teren de vânzare**

4 505 m²

Tip teren:	intravilan
Locație:	urbana
Suprafață utilă:	4 505 m²
Dimensiuni:	15,00 x 300,00
Grăd:	da
Tip acces:	asfaltat
Împrejurimi:	la ieșirea din oraș
Medie:	apă curentă
Tip vânzător:	agenție

## Descriere

O oportunitate de investiții excelentă!

Teren intravilan în Dumbrăveni-Suceava

- Suprafață: 4.505 mp
- Front strada la E58: 52 m
- Destinație: Potrivit pentru construcții
- Localizare: Situat la doar 20 minute de Suceava și 10 minute de Aeroportul Salcea, la drumul european E58, în imediata vecinătate a magazinelor Penny, Pepco, Facos și Bazinul de Inot Dumbrăveni.

Acest teren reprezintă o excelentă oportunitate de investiții, fiind potrivit pentru dezvoltarea de spații comerciale, birouri sau alte proiecte imobiliare. Cu acces facil la drumul european și în apropierea centrelor comerciale, acesta oferă un potențial valoros pentru dezvoltarea afacerilor sau construcția de spații comerciale.

Iată câteva detalii relevante:

1. Localizare: Terenul se află la drumul european E58, ceea ce îi conferă un potențial valoros pentru dezvoltare.
2. Dimensiune: Suprafața terenului este de 4505 metri pătrați, cu o geometrie aproximativ dreptunghiulară, respectiv 52mx100m
3. Potențial de dezvoltare: Datorită amplasării sale strategice, terenul poate fi utilizat pentru diverse proiecte, cum ar fi construcția de clădiri comerciale, depozite sau facilități turistice. De asemenea terenul are două fronturi stradale, respectiv unul la drumul european E58 de 52m, iar al doilea de 100m la o șosea secundară asfaltată unde se afla o spalatorie auto.
4. Creștere a valorii: Investiția în terenuri din proximitatea orașului Suceava, a Aeroportului Salcea și la drumul european E58 poate duce la creșterea valorii acestuia pe termen lung.
5. Perspective: datorită amplasării terenului chiar la drumul european E58 și un front stradal generos de 52m, terenul va deveni un punct de atracție pentru investitori și dezvoltatori.
6. Ocazie bună pentru investiții imobiliare!

## 4.6. Comparabile CHIRIE pentru teren

### Comp.1.

<https://www.google.com/search?q=inchiriez+teren+in+dumbraveni+suceava>



Storia.ro

<https://www.storia.ro> | Terenuri de închiriat | Suceava



**Terenuri de închiriat: Dumbrăveni, Suceava**

1 / 4. 1000 €1 €/m<sup>2</sup>. TEREN DE ÎNCHIRIAT | DUMBRĂVENI, SUCEAVA. Dumbrăveni, Suceava. Prețul pe metru pătrat: 1200 m<sup>2</sup>. Vezi descrierea anunțului · 1000 €1 €/m<sup>2</sup>.

### Comp.2.

[teren dumbraveni suceava ' Terenuri ' OLX.ro](#)



Spațiu Comercial De Închiriat | Dumbrăveni, Suceava

10 169 lei

Dumbrăveni - 06 august 2025

1200 m<sup>2</sup>



## 5. EVALUAREA ACTIVELOR IMOBILIARE

### 5.1. Premizele evaluării

Proprietatea evaluată face parte din domeniul proprietății private a autorității locale. Valorificarea prin vânzare se face în condițiile legii. Legea 215/2001 cu privire la autoritatea publică locală, se referă la felul în care "consiliile locale și cele județene decid ca bunurile care aparțin [...] domeniului privat al Statului să fie date în administrare pentru a fi concesionate sau închiriate. Ele decid asupra cumpărării sau vânzării sau concesionării bunurilor aparținând domeniului privat, în conformitate cu legea. Vânzarea, concesionarea și închirierea sunt efectuate prin intermediul licitației publice organizate în conformitate cu legea. <http://rbd.doingbusiness.ro/articole/procedurile-de-licitatie-in-cazul-vanzarii-concesionarii-sau-inchirierii-de-terenuri-carc-aptin-domeniului-privat-al-statului/2531>

Terenul are valoare pentru că el are utilitate ca amplasament pentru construcții, de cultivare agricolă sau de suport al căilor de comunicații. Anticiparea, schimbarea, cererea și oferta, substituția și echilibrul sunt principiile evaluării care influențează valoarea terenului.

### 5.2. Evaluarea terenului abordarea prin PIATA

*Analiza comparativă* trebuie să fie axată atât pe asemănările cât și pe diferențele dintre proprietăți și tranzacții care influențează valoarea. Acestea cuprind diferențele dintre dreptul de proprietate transmis (evaluat) și alte proprietăți tranzacționate, motivația cumpărătorilor și vânzătorilor, condiții de finanțare, situație pieței la momentul vânzării, dimensiunile, amplasamentul, caracteristicile fizice și economice dacă proprietățile produc venit.

În evaluarea terenului evaluatorul a avut la bază informațiile furnizate de Primăria Dumbrăveni: valoarea terenului intravilan, în funcție de localizare, variază între 60/70 – 100Euro/mp pentru zona centrală, între 30 – 60/70Euro/mp pentru zona semicentrală și 5/10 – 30Euro/mp pentru zonele periferice.

Pe piața imobiliară locală sau din împrejurimi s-au tranzacționat terenuri comparabile cu cel de evaluat, la data investigațiilor noastre), *conf. ofertelor de piață din Cap. 4.2:*

În tabelul de mai jos sunt prezentate doar principalele caracteristici ale proprietăților:

	Proprietatea analizată	Terenul A	Terenul B	Terenul C
Preț/mp (€/mp)		9,37	27,00	60,00
Data	5 Noiembrie 2025	5 Noiembrie 2025	1 Noiembrie 2025	11 Octombrie 2025
Suprafață (mp)	1018mp / pc.cad.42333	6600mp	2700mp	18500mp
Locație	Intravilan Dumbrăveni, str. Valea Moriiștii	Intravilan Dumbrăveni, la drum secundar ce se intersectează cu ieșirea spre Verești (dar mai aproape la ieșirea spre Bursuceni)	Intravilan Dumbrăveni, la ieșirea spre Sv	Intravilan Dumbrăveni, la ieșirea spre Bt
Utilități	Acces – Da, la drum asfaltat secundar asfaltat Utilități – Da cheltuieli de ecologizare – NU	Acces – Da, la drum asfaltat secundar pietruit Utilități – Da cheltuieli de ecologizare – NU	Acces – Da, la drum asfaltat / Dn 29 Sv -- Bt și drum secundar Utilități – Da cheltuieli de ecologizare - NU	Acces – Da, la drum asfaltat / Dn 29 Sv – Bt și drum secundar Utilități – Da cheltuieli de ecologizare - NU

### GRILA DATELOR DE PIAȚĂ - Teren

Euro/mp

Element de comparație	De evaluat	Proprietăți imobiliare similare tranzacționate		
		A	B	C
0	1	2	3	4
Prețul de tranzacționare €/mp		9,37	27,00	60,00
Elemente specifice tranzacționării				
1. Drepturi de proprietate transmise	Drept de utilizare (deplin)	Deplin	Deplin	Deplin
Corecția		0	0	0
Preț corectat €/mp		9,37	27,00	60,00
2. Condiții de vânzare (tip comp.)	Vânzare	ofertă	Ofertă	Ofertă
Corecția		-10%=0,94	-10%=2,70	-10%=6,00
Preț corectat €/mp		8,43	24,30	54,00
3. Condiții de finanțare	Piață	Piața	Piață	Piață
Corecția		0	0	0
Preț corectat €/mp		8,43	24,30	54,00
4. Condiții ale pieței	5 Noiembrie 2025	5 Noiembrie 2025	1 Noiembrie 2025	11 Octombrie 2025
Corecția		0	0	0
Preț corectat €/mp		8,43	24,30	54,00
5. Cheltuieli necesare (imediat după	Nu e cazul	Similar	Similar	Similar

achiziție)				
Corecția		0	0	0
Preț corectat €/mp		8,43	24,30	54,00
Elemente specifice proprietății				
6.Localizare	Intravilan Dumbrăveni, str. Valea Moriiștii	Intravilan Dumbrăveni, la drum secundar ce se intersectează cu ieșirea spre Verești (dar mai aproape la ieșirea spre Bursuceni)	Intravilan Dumbrăveni, la ieșirea spre Sv	Intravilan Dumbrăveni, la ieșirea spre Bt
Corecția		+35%=2,95	-15%=3,65	-15%=8,10
Preț corectat €/mp		11,38	20,65	45,90
7.Deschidere/acces	Cca.76ml (deschidere mare), respectiv 17ml (lățime)	Cca25m	Cca.22,8m (drum principal) Cca.22,8m (drum secundar)	Cca.55m (drum principal) Cca.40m (drum secundar)
Corecția		+20%=2,28	-20%=4,13	-25%=11,47
Preț corectat €/mp		13,65	16,52	34,43
8.Suprafață (mp)	1018mp / pc.cad.42333	6600mp	2700mp	18500mp
Corecția		-10%=1,36	-5%=0,82	-25%=8,60
Preț corectat €/mp		12,29	15,70	25,83
9.Documente intabulare	Da	Similar	Similar	Similar
Corecția		0	0	0
Preț corectat €/mp		12,29	15,70	25,83
10.Utilități,	Utilități - da	Utilități - nu	Utilități - da	Utilități - da
Corecția		+30%=3,68	0	0
Preț corectat €/mp		15,97	15,70	25,83
Caracteristici economice				
11.CMBU	Arabil, cu posibilitatea de trecere în Cc	Arabil	Arabil	Arabil, cu posibilitatea de trecere în Cc
Corecția		+15%=2,40	+15%=2,35	0
Preț corectat €/mp		18,37	18,05	25,83
12.Condiții (durata) exploatare	normal	Normal	Normal	Normal
Corecția		0	0	0
Preț corectat €/mp		18,37	18,05	25,83
13.Restrictii legale	Lipsa	Similar	Similar	Similar
Corecția		0	0	0
Preț corectat €/mp		18,37	18,05	25,83
Caracteristici non-economice (non-imobiliare)				
14.Riscuri naturale	Lipsă	Similar	Similar	Similar
Corecția		0	0	0
Preț corectat €/mp		18,37	18,05	25,83
15.Riscuri de exploatare	Lipsă	Similar	Similar	Similar
Corecția		0	0	0
Preț corectat €/mp		18,37	18,05	25,83
Corecție totală brută		13,61	13,65	34,17
Valoare propusă €/mp, rotunjită		18,4	***	

## NOTE/Ajustări:

Criteriul comparației	Motivația ajustării, valoarea corecției/ajustării
1.Drept proprietate transmis	Dreptul de proprietate transmis = dreptul integral. Nu sunt necesare ajustări.
2.Condiții vânzare	Vânzarea poate realizată: la piață, la faliment, etc. Comparabila poate fi oferta ferma din spațiul media, eventual ofertă negociată. Negocierea acceptată de ofertant este de cca10-15%. Corecție propusă 15%
3.Condiții financiare	Comparabila poate fi achitată cash, credit, etc. Condițiile financiare creditate implică costuri suplimentare. Se consideră condiții de finanțare similare pentru toate comparabilele. Nu sunt necesare ajustări.
4. Condiții ale pieței	Condiții ale pieței = data valorificării. Data anunțului și valabilitatea acestuia determină ajustare funcție de indicele de corecție al inflației/curs valutar, etc.
5.Cheltuieli necesare (imediat după achiziție)	Cheltuieli imediate după achiziție sunt necesare în cazul în care terenul trebuie dezafectat, etc. Nu este cazul
6.Localizare	Corecțiile pentru localizare sunt motivate prin creșterea interesului unei proprietăți din zonele centrale față de cele periferice sau amplasate spre periferie. De asemenea, între locații relativ similare contează interesul investițional.
7.Deschidere/acces	Corecția față de deschidere/acces (raport dimensiuni principale) spre proprietate este stabilită prin prisma posibilității de acces pe proprietate. Valoarea ajustării este mai mare dacă există un dublu acces sau o deschidere mai mare la drum/stradă
8. Suprafață teren	Corecțiile pentru criteriul de comparație mărimea suprafeței de teren este determinată de vânzarea mai ușoară a parcelelor mici de teren față de cele cu suprafețe mari. Excepție suprafețele mici, sub 50mp au valoare doar dacă pot fi lipite de parcela vecina.
9.Documentație intabulare	Existența documentației cadastrale actualizate necesită cheltuieli. Valoarea ajustare când este cazul 2-10%
10.Utilități	Corecția față de utilități ține seama de proporția cheltuielilor de racordare a proprietății la utilitățile centralizate, eventual construirea utilităților corespunzătoare pe proprietate, în valoarea totală a proprietății.
11.CMBU	Categoria de folosință teren poate fi intravilan/extravilan, respectiv: CC, arabil, neproductiv. Eficiența utilizării terenului este determinată de veniturile previzionate. Comparabilele sunt de categorie sunt din categoria CC = rezidențial, spre deosebire de obiectivul studiat destinat a fi conexas unui spațiu comercial existent: beneficiu de cca10-20%.

12. Condiții (durata) exploatare	Caracteristici economice obținute prin exploatare: venit, cheltuieli exploatare, management, nivel chirie, opțiuni de închiriere, etc. Obiectivul studiat este destinat a fi exploatat prin construcții rezidențiale. Corecții 0.
13. Restricții legale	Restricțiile legale sunt legate de existența unui CU eventual, constatarea că solul poate necesita o fundație normală sau specială. S-a considerat similitudine de restricții.
14. Risc natural	Apropierea de elemente geografice perturbatoare poate fi un motiv de risc; de exemplu inundare, afundare fundații, etc. S-a considerat similitudine de risc natural
15. Risc de funcționare	Risc funcțional poate apare în condițiile unei schimbări de destinație pentru o utilizare existentă. În situațiile studiate: terenul este liber, prin utilizarea preconizată se va mări un spațiu comercial existent

Proprietatea A are corecția brută cea mai mică, deci prețul terenului analizat este prețul corectat al comparabilei A, respectiv: 18,4euro/mp

Deci, putem considera ca fezabilă următoarea valoare pentru terenul cu suprafața 1018mp:

$$V_{pc1018mp} = 1018mp * 18,4€/mp = 18.731€, \text{ adică } 95.250lei$$

Rotunjit:  $V_{pc1018mp} = 95.300Lei$

### 5.3. Evaluare abordarea prin VENIT

Se face analiza pentru aplicare Metoda capitalizării rentei de bază

„*Renta de bază reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare a terenului în conformitate cu condițiile de închiriere a terenului*”.

Renta de bază poate fi capitalizată cu o rată adecvată pentru a estima valoarea de piață a amplasamentului. Aceasta corespunde valorii câștigului proprietarului de teren și a dreptului de folosință. Ratele de capitalizare obținute de pe piață sunt utilizate pentru transformarea rentei de bază în valoare de piață.

Rezultă deci că valoarea terenului ( $V_{cap}$ ) poate fi calculată prin formula capitalizării venitului astfel:

$$V_{cap} = \frac{R_{an}}{C}$$


unde:


$R_{an}$  = renta anuală sau altă formă de venit (ex. chiria, redevența, arenda) generabilă numai de teren;  
 $C$  = rata de capitalizare adecvată formei de venit.

Oferta de închiriere de terenuri (libere) pleacă de la 0,1Euro/mp/lună. Pentru platforme betonate în construcții noi, oferta poate atinge 1euro/mp/lună. Realistă chiria nu depășește 1euro/mp/lună.

#### Comp.1.

<https://www.google.com/search?q=inchiriez+teren+in+dumbraveni+ suceava>

 Storia.ro  
<https://www.storia.ro> Terenuri de închiriat · Suceava

 **Terenuri de închiriat: Dumbrăveni, Suceava**

1 / 4. 1000 €1 €/m². **TEREN DE ÎNCHIRIAT | DUMBRĂVENI, SUCEAVA.** Dumbrăveni, Suceava. Prețul pe metru pătrat: 1200 m². [Vezi descrierea anunțului](#) · 1000 €1 €/m².

În ipoteza că terenul este *închiriat* cu scopul construirii unor spații de depozitare în aer liber, etc. luăm în considerare prețul mediu de 0,50Euro/mp/lună ținând cont de amplasamentul terenului. De asemenea, considerăm că închirierea terenului se face pentru o perioadă de minim 10 ani.

Considerăm că, terenul studiat dispune de platformă balastată (suprafața cca1018mp), este racordat la rețele de utilități, este parte dintr-un depozit profilat pe materiale de construcție. Previzionarea și analiza veniturilor se face pentru primul an de utilizare.

$$VBE = 0,30Euro/mp/lună * 1018mp * 12 luni * 0,90 \text{ (grad de ocupare și forma îngustă)} = 3298Euro/an$$

Cheltuielile care sunt suportate de proprietar sunt legate strict de:

- plata impozitului pe teren aproximativ  $20 \text{ Euro/an}$   
**Total = 20 Euro**

$$VNE = 3298Euro - 20Euro = 3278euro$$

Rata de capitalizare © este influențată de mai mulți factori printre care: gradul de risc, atitudinea pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare, etc.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informațiile preluate de pe piața imobiliară privind tranzacții asemănătoare.

Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind tranzacții similare de pe piața imobiliară, rata de capitalizare se situează în intervalul 7 – 16%.

Calculul ratei de capitalizare se face pornind de la informațiile preluate de pe piața imobiliară privind tranzacții asemănătoare.

- Euro -

	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
<b>VENITURI</b>			
Venituri din chirii	11880	14580	122100
Grad de ocupare	100%	100%	100%
Pierderi din neocupare	0	0	0
<b>VENIT BRUT EFECTIV</b>	11880	14580	122100
	6600mp	2700mp	18500mp
<i>Cheltuieli aferente proprietarului (10% din VBE)</i>	1188	1458	12210
<b>VENIT NET DIN EXPLOATARE</b>	10.692	13.122	109.890
Preț de vânzare, Euro	61.900	72.000	1.110.000
<b>RATA DE CAPITALIZARE</b>	<b>0,1727</b>	<b>0,1822</b>	<b>0,0990</b>

Ținând seama de informațiile aflate la dispoziția evaluatorului privind tranzacții similare de pe piața imobiliară din municipiu, rata de capitalizare este cuprinsă în intervalul 9,9% - 18,22%.

#### Determinarea valorii proprietății:

Determinarea valorii proprietății:  $V = 3278 \text{ Euro/an} : 17\% = 19.282 \text{ Euro}$

Deci, valoarea terenului cu suprafața de 1018mp, prin metoda capitalizării este:  $V_{\text{teren}} = 18,94 \text{ Euro}$ , rotunjit 19 Euro  
*Valoarea nu conține TVA.*

Valoarea unitară a terenului cu suprafața de Cc de 1018mp, estimăm a fi 19euro/mp.

#### 5.4. Valori determinate

Nr. crt.	SOLICITANT	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Suprafață teren mp	VALOARE , €/mp	
					COMP	VENIT
1	Primăria Dumbrăveni	Str. Valea Morisții	CF nr.42333	1018	18,40	19

## 6. RECONCILIAREA VALORILOR.

### 6.1. Criterii reconciliere

Conform prg.8 din SEV102 "Când se utilizează mai multe abordări și metode, indicațiile asupra valorii obținute trebuie să fie analizate și reconciliate pentru a se ajunge la o concluzie asupra valorii." General valabile, într-o procedură de reconciliere sunt utilizate următoarele criterii :

**Adecvarea /** Se analizează cât de pertinentă este fiecare metoda în concordanță cu scopul și utilizarea evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății evaluate și viabilitatea pieței specifice. Deși estimarea finală a valorii este bazată pe metodele care sunt cele mai aplicabile, opinia finală nu este în mod necesar identică cu valoarea obținută prin metoda cea mai aplicabilă. În cazul de față, având în vedere obiectul și scopul evaluării, precum și toate argumentele arătate în aplicarea metodelor de evaluare, considerăm că abordarea prin COMP este sigură și evident cea mai adecvată.

**Precizia /** Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile. Numărul de proprietăți comparabile, numărul de corecții și corecțiile absolute și nete, reflectă precizia relativă a unei anumite aplicații a metodei. De regulă, corecția totală netă este un indicator mai nesigur pentru precizie și nu se poate conta pe faptul că impreciziile în corecțiile pozitive și negative se compensează. În acest sens, considerăm oportun a se folosi pentru identificarea valorii estimate într-o procedură COMP criteriul corecțiilor brute.

**Cantitatea informațiilor /** Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor identificate într-o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metoda de evaluare utilizată. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. În cazul de față s-au utilizat informații credibile, pe care le considerăm relevante și suficiente. Analizând criteriile prezentate mai sus, evaluatorul opinează că atât din punct de vedere al adecvării cât și din punct de vedere al preciziei, abordarea prin COMP este adecvată pentru estimarea valorii de piață, ca baza a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesionarii.

### 6.2. Opinia finală

Concluziile preliminare ale evaluării trebuie să respecte următoarele principii: *valoarea este o predicție; valoarea este subiectivă; evaluarea este o comparație; orientarea spre piață.*

Având în vedere rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării lor, a scopului evaluării precum și analizei celei mai bune utilizări, evaluatorul va opta pentru una dintre valorile obținute în cadrul raportului.

Valoarea finală trebuie motivată economic, social, eventual istoric, prezentând eventuale riscuri identificate. Se va avea în vedere *Metodologia și managementul riscurilor și oportunităților în activitatea de evaluare*

De asemenea, valoarea finală trebuie să caracterizeze piața imobiliară la data evaluării, precum și condițiile și ipotezele pertinente menționate în cadrul raportului.

### 6.3. Valoare de PIAȚĂ

În urma aplicării metodei de evaluare prezentate în acest raport, a fost obținută valoarea de piață pentru cazul studiat, ca baza a valorii și a metodologiei aplicabile în situația specifică a concesionarii. În conformitate cu solicitarea Dvs., respectiv Adresa nr. 13201/05.11.2025, având în vedere evoluția pieței imobiliare locale, la data de evaluare 05.11.2025, valoarea de piață a proprietăților imobiliare este estimată în tabelul de mai jos, astfel:

Nr. crt.	Solicitant	Adresa imobil	Identificare cadastrală CF	Valoare inventar (lei)	Suprafața teren (mp)	Valoare PIAȚĂ		
						€/mp	€	Lei
1	PRIMĂRIA DUMBRĂVENI	Str. Valea Moriiștii	CF nr.42333	-	1018	19	19.342	98.400

#### OBSERVAȚII:

1. Valoarea Nu conține TVA
2. Valoarea este valabilă la cursul de schimb valutar: 1 € = 5,0851Lei
3. Data cursului valutar: 05.11.2025
4. Lucrare întocmită în conformitate cu Adresa nr. 13201/05.11.2025, emisă de Primăria Dumbrăveni



#### BIBLIOGRAFIE

1. \*\*\* "Standardele de Evaluare a Bunurilor", Ediția, 2025
2. Vasile Rata-Muntean – "Managementul expertizei tehnice". Editura MatrixRom, București, 2014
3. Sorin V. Stan - "Ghid practic de evaluare", Editura IROVAL, București, 2005
4. \*\*\* "Evaluarea proprietății imobiliare", curs IROVAL, ediția 2002, Colecția Biblioteca ANEVAR
5. \*\*\* „Evaluarea proprietății imobiliare”, ediția română 2001, Appraisal Institute

ANEXE

A1.1. Adresa nr.13201/05.11.2025



ROMANIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
COMUNA DUMBRAVENI  
Căminul Cultural nr. 1  
Strada nr. 10  
Dumbrăveni, Județul Suceava



Nr. 13201 din 05.11.2025

CĂTRE: PFA RATA VASILE

Prin prezenta, va rugăm să efectuați evaluarea parcelei cadastrale 42333 cu suprafața de 1018 mp în vederea determinării valorii de piață, respective vânzării.



Plan de amplasament și delimitare a imobilului scara 1:500







Data intrer țării la teren

Data intrer țării la construcții

ANEVAR

A1.2. Documentar FOTO





Vedere spre Halta

Vedere spre Dn 29 Sv - Bt



### A1.3. Amplasament

<https://www.google.com/maps/place/Strada+Sucevei,+F%C4%83lticeni>



### Aplicație vizualizare imobile



<https://www.google.com/maps/place/Dumbr%C4%83veni>



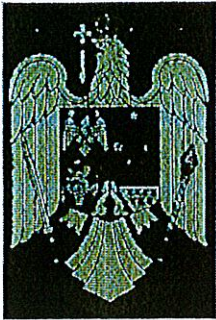


[22 Strada Valea Moristii - Google Maps](#)



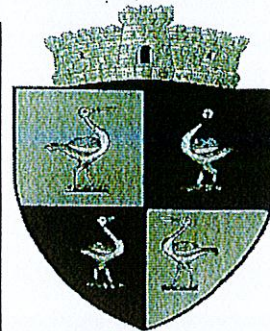
[38 Strada Valea Moristii - Google Maps](#)





ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
COMUNA DUMBRAVENI

[primariadumbravenisv@yahoo.com](mailto:primariadumbravenisv@yahoo.com)  
CUI 4244210  
fax:0230529432, tel. 0230245048,  
Primar 0731364411; Secretar 0745437471



Nr. 13.201 din 05.11.2025

CATRE: PFA RATA VASILE

Prin prezenta, va rugam sa efectuati evaluarea parcelei cadastrale 42333 cu suprafata de 1018 mp in vederea determinarii valorii de piata, respective vanzarii.

PRIMAR,  
IOAN PAVAL

Stamp: PRIMĂRIA  
Comuna Dumbraveni

**CARTE FUNCİARĂ NR. 42333**  
**COPIE**

Carte Funciară Nr. 42333 Dumbraveni

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42333	1.018	Teren neimprejmuit; Terenul este neimprejmuit.

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
56093 / 25/07/2025	
Act Notarial nr. 3278, din 24/07/2025 emis de Bășuș Ana Elena;	
B1 Se înființează cartea funciară 42333 a imobilului cu numărul cadastral 42333 / UAT Dumbraveni, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 42309 înscris în cartea funciară 42309	A1
Act Administrativ nr. HCL nr. 18, din 28/06/2007 emis de Consiliul Local al Comunei Dumbraveni, anexa la HCL; Act Administrativ nr. 4672, din 27/04/2025 emis de Primăria Comunei Dumbraveni;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Legea cota actuală 1/1, cota inițială 1/1	A1
1) <b>COMUNA DUMBRĂVENI</b> , domeniul privat	
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 42309/Dumbraveni, inlocuie prin incheierea nr. 31268 din 24/04/2025;</i>	

**Partea III. SARCINI**

Inscrieri privind dezmembrările 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
42333	1.018	Terenul este neîmprejmuit.

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra-vilar	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.018	-	-	-	

## 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	25.704
2	3	16.747
3	4	22.081
4	5	12.147
5	6	17.8
6	7	14.442

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	22.489
8	9	10.952
9	10	30.125
10	1	19.016

\*\* 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.

Neutilizabil în Circuitul  
Civil

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

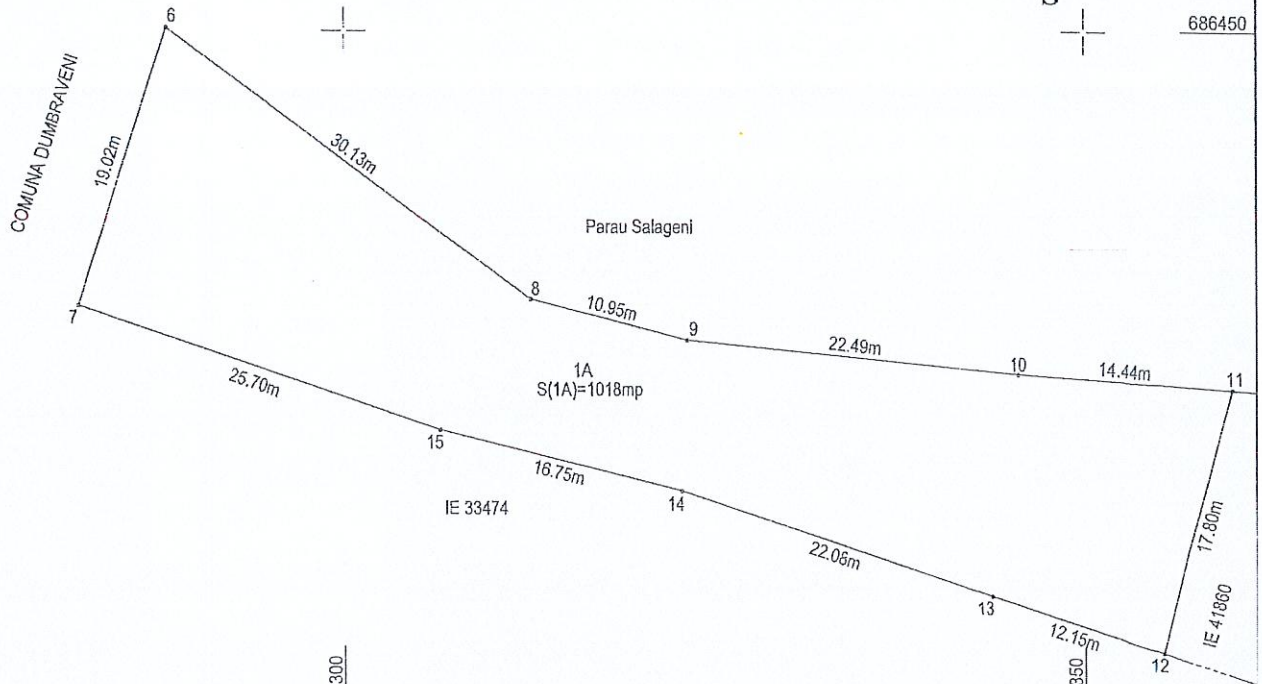
Intravilan  
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
42333	1018mp	Loc. Dumbraveni , com. Dumbraveni, intravilan, jud. Suceava
Cartea Funciara nr.	UAT	Dumbraveni



686450

686450



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiuni
1	Arabil	1018	Terenul este neimprejmuit.
Total		1018	---

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1018mp  
Suprafata din act = 1018mp

Executant | ing. ADAM PAUL-PETRISOR  
Aut. Seria | RO-SV-F | Nr. 278/2024  
Intocmit | ing. ADAM PAUL-PETRISOR  
Aut. Seria | RO-SV-F | Nr. 278/2024

Inspector,  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral



Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii si a registrelor cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila  
Data: Mai 2025

40067/2025

Ciobaniuc Alina-Florina  
Digitally signed by Ciobaniuc Alina-Florina

Data: .....