

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

### Obiective:

Teren in suprafata totala de 3899 mp, situat in str. Uzinei, nr.6

### Proprietar:

Municipiul Campulung Mold.

**Amplasament** : Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 3899 mp, parte din C.F. nr.36045, a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava



### **Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață**

#### **Evaluator:**

- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimație nr.15859

**Mai 2024**



---

## Cuprins

Obiectul raportului de evaluare.....	3
Prezentarea datelor.....	6
Tipul proprietatii si definirea pietei.....	6
Estimarea valorii terenului.....	8
Metoda comparatiei directe.....	9
Stabilirea valorii prin metoda comparatiei de piata.....	10
Stabilirea valorii terenului prin metoda de randament.....	12
Concluzii.....	13
Anexe.....	15



## DECLARATIE DE CONFORMITATE

Elaborarea raportului de evaluare este facuta de catre Rusu Vasile, expert evaluator proprietati imobiliare, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor din Romania ( ANEVAR ) legitimație nr.15859, posesor al Politei de asigurare profesionala eliberata de Societatea de Asigurare Reasigurare AON.

Eu, evaluator, Rusu Vasile, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Nationale de Evaluare (IVS), corespunzător cu Codul Deontologic IVS și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectiva asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.
- data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 10.05.2024, iar data inspectiei este 10.05.2024.
- evaluatorul a avut documentele necesare evaluarii, toate calculele s-au facut pe baza inspectiei facute la proprietate, pozelor pe care a reusit sa le faca, masuratorilor efectuate si interviurilor.
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
- raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Campulung Moldovenesc, 10.05.2024

Expert evaluator atestat ANEVAR  
Rusu Vasile





## Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea suprafeței de 3899 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc care face parte din C.F. nr.36045 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situata in str. Uzinei,, nr. 6, Campulung Moldovenesc. Supratata totala de teren a acestei carti funciare este de 7468 mp iar evaluarea se face pentru intraga suprafata. Valoarea de vanzare estimata a suprafeței de 3899 mp urmeaza a se calcula cota parte din valoarea intregii suprafețe. Parcela de teren de evaluat este plana, de forma apoximativ dreptunghiulara, cu utilitati ( curent), posibilitate racord gaz metan si acces direct din strada asfaltata. Pe parcela de teren se afla mai multe constructii proprietatea societatii lanys Procom srl.

### Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului si are scopul de a estima valoarea de piață la data de 10.05.2024 a proprietatii imobiliare – teren - in vederea vanzarii.

Pe baza documentelor puse la dispozitie de catre proprietar drepturile evaluate sunt :  
- drepturi depline de proprietate asupra terenului;  
Conform ipotezelor și condițiilor limitative si analizelor realizate în raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate ( teren in suprafata de 7468 mp ) la data de 10.05.2024 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	7468	1.488.000	299.000
<b>TOTAL</b>	7468	1.488.000	299000

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 10.05.2024. Cursul valutar de referinta este 4.9756 lei/euro.

Pentru partea de teren de 3899 mp ce urmeaza a fi dezmembrata din cartea funciara 36045/ C.c. Campulung Mold., calculul valorii de piata se face proportional la suprafata astfel:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	3.899	776.876	156.106
<b>TOTAL</b>	3.899	776.876	156.106

Valoarea de piata (conform raportului) va putea fi obtinuta prin vanzare intr-un termen de 6 luni de la data evaluarii.

Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 10.05.2024.

În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății.

Evaluatorul nu au avut, nu au și nu vor avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată.

Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR.

10.05.2024

Expert evaluator atestat ANEVAR

Rusu Vasile





---

## I. PREMISELE EVALUĂRII

### I.1. Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 3899 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc și reprezintă o parte din suprafața înscrisă în C.F. nr .36045 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Uzinei, nr.6, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă dreptunghiulară, cu utilități (curent), gaz metan la gard și acces direct la drum asfaltat.

Proprietatea – terenul - este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona mediană, la aproximativ 1500 metri de centru, fiind o zonă în care sunt terenuri folosite pentru construcții de locuințe și depozite de marfă cu acces la stradă.

Terenul în cauză este plan, are o formă aproximativ dreptunghiulară fiind favorabil amplasării construcțiilor.

### I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 10.05.2024 a proprietății imobiliare – teren în suprafața de 3899 mp pentru a stabili prețul de vânzare.

### I.3. Definierea valorii și data estimării.

În conformitate cu scopul evaluării – vânzarea – tipul de valoare determinat este **Valoarea de piață** ce este definită în Standardele Internaționale de Evaluare ca fiind „suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”.

Data evaluării este 10.05.2024.

### I.4. Modul de exprimare a valorii.

Valoarea este exprimată în lei și euro, în condițiile unei plăți cash integrale.

Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursurile de referință din 10.05.2024. Cursul valutar de referință este 4.9756 lei/euro.

### I.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul integral de proprietate asupra terenului.

Dreptul integral de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, bun și marketabil și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a titlului de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, după cum urmează:

- extras de Carte Funciara.
- planul de situație.
- Planul de încadrare în zonă ;

Conform declarațiilor proprietarului proprietatea este liberă de sarcini.





## I.6. Ipoteze și condiții limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- evaluatorul nu își asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietar ;
  - presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;
  - presupunem proprietatea liberă de sarcini;
  - toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;
  - presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;
  - afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la bază o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;
  - se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;
  - nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);
  - presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;
  - ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;
- Alte condiții limitative:
- estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;
  - au fost inspectate vizual și identificate starea terenului cât am avut acces ;
  - nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
  - Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

## II. PREZENTAREA DATELOR

### II.1. Identificarea proprietății

Parcela de teren în suprafața de 7468 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.36045 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Uzinei, nr.6, Campulung Moldovenesc. Din suprafața totală urmează a se face dezmembrarea unei suprafețe de 3899 mp de teren ce constituie obiectul acestui raport de evaluare. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă aproximativ dreptunghiulară, cu utilități (curent), gaz metan la gard, și acces direct din drumul asfaltat. Este parțial împrejmuită cu gard metalic.





### *Istoricul proprietății*

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc în baza Sentinței civile nr 1089 din 29.10.2015 a Judecatoriei Campulung Moldovenesc și Hotărârea 124/2006 a Tribunalului Suceava.

### *Descrierea terenului*

Parcela de teren în suprafața de 7468 mp este proprietatea Primăriei municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.36045 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, este plană, de formă dreptunghiulară, cu utilități (curent), gaz metan la gard și acces din strada asfaltată. Pe teren se află mai multe construcții aparținând societății lanys Prodcorn srl. Amplasată pe malul drept al râului Moldova, protejată de mal consolidat și parțial împrejmuț cu gard metalic, terenul are deschidere la strada Uzinei, asfaltată și, în zona de acces, paralelă cu cursul râului Moldova. Terenul este utilizat pentru depozitarea unor materiale de construcții și parcare de utilaje și mijloace de transport fiind, în mare parte amenajat cu piatră spartă pentru terasamente rutiere.

## **II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII**

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcelă de teren construcții. Piața imobiliară la care ne referim este o piață de interes local.

## **II.3. ASPECTE ECONOMICE**

### **Informații privind zona**

#### Analiza cererii

Zona în care se află și proprietatea supusă evaluării este o zonă de construcții de locuințe și spații comerciale. Sunt puține terenuri libere în zonă. Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este relativ mare, dar având în vedere că în perioada anilor 2000 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren în această zonă pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Cererea pentru proprietăți ca proprietatea evaluată este în creștere datorită lipsei terenurilor libere pentru construcții în zona.

Dar puterea de cumpărare împarte potențialii cumpărători ale unor astfel de proprietăți în această zonă în două mari categorii :

- salariații cu venituri peste medie care lucrează în zona și care pot economisi sau pot obține un credit ipotecar pentru cumpărarea unei astfel de proprietăți;
- familiile care lucrează în străinătate, care investesc economiile făcute pentru a cumpăra astfel de proprietăți. Până acum trei ani aceștia cumpărau apartamente la bloc sau case în orașul Campulung Mold..

Aceste două categorii de cumpărători dar în special cea de-a doua au dus la o creștere relativă a cererii pentru acest tip de proprietăți și implicit la o creștere relativă a pretului lor.

### **Informații despre amplasament**

Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediană, lângă strada asfaltată. Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, în partea nord-vestică a acestuia ;

- zona are caracter de zonă rezidențială;





- 
- densitatea populației în zonă este medie;
  - traficul rutier nu este intens;
  - exista mijloace de de transport în comun la circa 500 m ;
  - planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire clădiri cu scop comercial, pentru birouri, și locuințe cu regim de înălțime parter + 4 etaje;

*Asigurarea cu utilități:*

Terenul evaluat are acces la următoarele utilități :

- apă prin sursa de la oras;
- evacuarea apelor pluviale - ;
- energie electrică - din sistemul energetic național, prin intermediul posturilor de transformare existente;
- gaze naturale – la gard ;
- telefonie – din rețeaua existentă;
- transport rutier – acces la strada;

Vecinătăți imediate: Ianys Prodcom – materiale de constructii, Mopan.

---

### **III. - ESTIMAREA VALORII TERENULUI**

#### **III.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU**

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

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietati construite este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai ridicata valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- *Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber*
- *Cea mai buna utilizare a terenului construit*

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

- Permisibila legal;
- Posibila fizic;
- Fezabila financiar;
- Maxim productiva.

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata interimara. De exemplu, o ferma la marginea orasului poate fi o utilizare interimara daca orasul se va dezvolta si terenul poate fi parcelat. In unele cazuri, cea mai buna utilizare este ca terenul sa ramana liber pana cand piața va fi pregatita pentru dezvoltarea imobiliara.

Analizind amplasamentul proprietatii, caracteristicile terenului care este plan, are o forma regulata cea mai buna utilizare este de teren pentru constructii.

Analizand aceasta utilizare prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- Este permisibila legal;
- Indepineste conditia de fizic posibila;
- Criteriul financiar presupune ca veniturile provenite din exploatare sa acopere cheltuielile, conditie care ar putea sa fie indeplinita;
- Maxim productiva, se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarii in varianta aleasa.





---

Cea mai buna utilizare a terenului evaluat ar fi utilizarea integrala a acestuia ca sediu al unor capacitati de productie sau turistice – pensiuni, iazuri de peste avand in vedere amplasamentul pe malul raului Moldova.

Pentru evaluarea terenului sunt utilizate mai multe metode, aplicabilitatea lor difera functie de tipul de valoare estimat si de disponibilitatea informatiilor, dar pentru estimarea valorii de piata orice metoda trebuie sa fie justificata de informatii de piata.

### **III.2 Metoda comparatiei directe**

Metoda comparatiei vinzarilor pentru evaluare implica o comparatie directa a proprietatii cu proprietati similare pentru care exista informatii disponibile asupra tranzactiilor de piata recente.

Astfel, prin corelarea cu proprietățile comparate, a fost estimat prețul proprietății evaluate. Pentru determinarea valorii de piață prin Metoda comparațiilor directe, au fost analizate toate elementele comparației de bază ale obiectivelor de evaluat și ale celor comparabile depistate în zonă, stabilindu-se diferențele rezonabile dintre acestea și care au influențe semnificative asupra valorilor. Pentru fiecare element de comparație care a prezentat diferențe, au fost evaluate ajustările necesare pentru corecții.

Pentru terenuri, a fost determinată, ca element de calcul și comparație edificatoare, valoarea estimată unitară de suprafață (lei / mp și euro / mp).

### **III.3 Metoda de randament (capitalizarea directa)**

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al veniturii net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea veniturii estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea veniturii estimat printr-un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare). Venitul asteptat luat in considerare este in cele mai multe cazuri venitul estimat al anului urmator. Rata de capitalizare selectata reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza comparativa a vanzarilor de proprietati comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe, care se bazeaza pe o analiza a tranzactiilor recente de proprietati comparabile ocupate de chiriasi. Rata de capitalizare se obtine prin impartirea veniturilor nete de exploatare la pretul de vanzare.

#### **III.2.1 STABILIREA VALORII PRIN METODA COMPARATIEI DE PIATA**

Aceasta metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată când există date comparabile.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparatiilor relative. Prin aplicarea acestei metode, prețurile și informatiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- restricțiile legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile;
- zonarea;
- cea mai bună utilizare.

Etapele parcurse pentru aplicarea acestei metode au fost :

- prezentarea proprietatilor comparabile cu caracteristicile acestora ;





- selectarea elementelor de comparatie ;
- determinarea corectiilor relative pentru fiecare element de comparatie analizat ;
- selectarea valorii proprietatii evaluate ;

Evaluarea terenului se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Exista tranzactii cu terenuri in zona, inasa nu sunt recente (in urma cu aprox. 4 ani, intre timp preturile de vanzare au crescut) : o parcela de teren de 1400 mp situata la aproximativ 800 m de proprietatea evaluata cu 25 euro/mp iar alta parcela de teren de 400 mp s-a tranzactionat cu pu=28 euro. De asemenea exista oferte de teren in zona, anexate prezentului raport, luate in baza de date e elementelor de comparatie.

ELEMENT DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		152000	68000
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		152000	68000
Componenta non imobiliara	partial ocupat	Teren liber	Teren liber
Corectie		-2000	-2000
Corectie			
Pret corectat		150000	66000
Conditii de finantare	la piață	La piata	la piata
Corectie			
Pret corectat		150000	66000
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie			
Pret corectat		150000	66000
Suprafata(mp.)	7468	3800	1700
Corectie		+149000	+224000
Pret corectat		299000	290000
Localizare-orientare	buna	Buna	slaba
Corectie			+20000
Pret corectat		299000	290000
Vecinatati	Bune	Bune	Bune
Corectie			
Pret corectat		299000	2.244
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	151000	226000
	% din pret vanzare	99	332
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	147000	222000
	% din pret vanzare	97	326
Numar Corectii		2	3
VALOAREA ALEASA Euro		299000	
VALOAREA ALEASA RON		1.487.700	





Valoarea de piață a terenului determinată prin metoda comparațiilor de piață este următoarea:

**$V_T = 299.000$  euro**  
 **$V_T = 1.488.000$  lei**

### III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN METODA DE RANDAMENT

Capitalizarea directă este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

**$V = Vne / c$**  unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual

Calculul se prezinta astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	Teren pt. prest.servicii
Suprafata utila de calcul	mp	7468
China neta luna (EUR)	0.5	0.5
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	2.5
China neta an	(RON/an)	224040
<b>VENIT BRUT POTENTIAL</b>	<b>RON</b>	<b>224040</b>
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	8%	
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	17923
<b>VENIT BRUT EFECTIV</b>	<b>RON</b>	<b>206117</b>
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>RON</b>	<b>2000</b>
Fixe:		
Variable:		
* management		0,00
* administrative		0,00
* paza -		0,00
* electricitate		0,00
* alte utilitati		0,00
* reparatii si intretinere		0,00
* reparatii capitale		0,00
<b>VENIT NET DIN EXPLOATARE</b>	<b>RON</b>	<b>204117</b>
Rata de capitalizare, c	-	0.17
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	4,9756	
<b>VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE</b>	<b>RON</b>	<b>1200.688</b>
	<b>EUR</b>	<b>241.132</b>

Valoarea de piață a terenului determinată prin metoda de randament este următoarea:

**$V_T = 1200.688$  lei**  
 **$V_T = 241.132$  euro**



### III.4. RECONCILIAREA VALORILOR

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr.	Metoda de evaluare	Valoare RON
1	Metoda de randament	1200.688
2	Metoda comparației directe	1.488.000

În analiza rezultatelor am ținut cont de faptul că raportul de evaluare și concluziile sale trebuie să respecte principiile :

- valoarea este o predicție ;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este comparativă;
- evaluarea este orientată pe piață;

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Deoarece tipul de proprietate evaluată este un teren iar scopul urmărit de proprietar este vânzarea, **valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe este cea adecvată** deoarece pe vânzător îl interesează un preț de vânzare comparabil cu al proprietăților similare care s-au tranzacționat sau care sunt disponibile în piață, iar acest preț de vânzare rezultă cel mai bine din metoda comparațiilor de piață.

Dacă cautăm cea mai precisă metodă din cele două folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piață, tot **metoda comparațiilor directe este cea mai precisă** deoarece pe piață sunt disponibile mai multe proprietăți comparabile iar numărul de corectii efectuate la comparabilele folosite la această metodă a fost mic.

Din punct de vedere al **cantității de informații** evaluatorul a avut informații relativ suficiente și pentru metoda comparațiilor directe și pentru metoda de randament, dar informațiile necesare metodei comparației de piață au provenit din mai multe surse, fiind mai sigure.

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate (teren în suprafață de 7.468 mp.) la data de 10.05.2024 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	7468	1.488.000	299.000
<b>TOTAL</b>	7468	1.488.000	299.000

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 10.05.2024. Cursul valutar de referință este 4.9756 lei/euro

### IV. Concluzii.

Evaluarea proprietății s-a făcut după metodele adecvate evaluării imobiliare.

Valoarea propusă este valabilă astăzi 10.05.2024, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 10.05.2024

#### Evaluator:

- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR





---

## BIBLIOGRAFIE

### **Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:**

1. Standardele Nationale de evaluare – Ediția 2022;
2. Investigari la fata locului pentru intocmirea fisei de inspectie ;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, grila notarilor publici, participanti la tranzactii imobiliare,etc.

### **Anexe :**

1. Documente care atesta dreptul de proprietate;
2. Poze cu proprietatea evaluate
3. Prprietati comparabile.





**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36045 Câmpulung Moldovenesc

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Nr. CF vechi:14548

Nr. topografic:4233-4234-4235-4236-4237-  
4238-4239-4240-4241-4242-2096/2

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str UZINEI, Nr. 6, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36045	7.468	

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.6	36045-C6	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str UZINEI, Nr. 6, Jud. Suceava	S. construita la sol:229 mp; Magazie; construcție din zidărie cu suprafață construită desfășurată 229 mp;
A1.8	36045-C8	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str UZINEI, Nr. 6, Jud. Suceava	S. construita la sol:440 mp; Clădire birouri și atelier mecanic; construcție din zidărie cu suprafață construită desfășurată 440 mp;
A1.11	36045-C11	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str UZINEI, Nr. 6, Jud. Suceava	S. construita la sol:16 mp; Clădire depozitare carburant; construcție din zidărie cu suprafață construită desfășurată 16 mp;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>7090 / 08/05/2018</b>		
Act Administrativ nr. 34, din 26/04/2018 emis de MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC;		
B7	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC</b> , CIF:4842400, -DOMENIUL PRIVAT	A1
<b>12241 / 21/07/2023</b>		
Act Notarial nr. Contract vanzare nr.1328, din 20/07/2023 emis de Rotaru Dorina;		
B9	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) <b>"IANYS PRODCOM " SRL</b> , CIF:8486837	A1.6, A1.8, A1.11

**C. Partea III. SARCINI .**

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



## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36045	7.468	

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

## DETALII LINIARE IMOBIL



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	7.468	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36045-C1	construcții anexa	123	Cu acte	S. construită la sol:123 mp; Magazie; construcție din zidărie cu suprafață construită desfășurată 123 mp;
A1.2	36045-C2	construcții anexa	28	Cu acte	S. construită la sol:28 mp; Magazie; construcție din zidărie cu suprafață construită desfășurată 28 mp;
A1.3	36045-C3	construcții anexa	-	Cu acte	magazie
A1.4	36045-C4	construcții industriale și edilitare	248	Cu acte	S. construită la sol:248 mp; Clădire depozit carburanță; construcție din lemn cu suprafață construită desfășurată 248 mp;
A1.5	36045-C5	construcții anexa	84	Cu acte	S. construită la sol:84 mp; Magazie; construcție din lemn cu suprafață construită desfășurată 84 mp;
A1.6	36045-C6	construcții anexa	229	Cu acte	S. construită la sol:229 mp; Magazie; construcție din zidărie cu suprafață construită desfășurată 229 mp;
A1.7	36045-C7	construcții anexa	112	Cu acte	S. construită la sol:112 mp; Magazie; construcție din lemn cu suprafață construită desfășurată 112 mp;

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.8	36045-C8	construcții administrative si social culturale	440	Cu acte	S. construita la sol:440 mp; Clădire birouri și atelier mecanic; construcție din zidărie cu suprafață construită desfășurată 440 mp;
A1.9	36045-C9	construcții industriale si edilitare	-	Cu acte	-depozit carburanti
A1.10	36045-C10	construcții anexa	-	Cu acte	-depozit si baie
A1.11	36045-C11	construcții industriale si edilitare	16	Cu acte	S. construita la sol:16 mp; Clădire depozitare carburant; construcție din zidărie cu suprafață construită desfășurată 16 mp;
A1.12	36045-C12	construcții industriale si edilitare	-	Cu acte	-depozit oxigen
A1.13	36045-C13	construcții industriale si edilitare	-	Cu acte	-atelier forja
A1.14	36045-C14	construcții anexa	13	Cu acte	S. construita la sol:13 mp; Clădire cabină poartă; construcție din zidărie cu suprafață construită desfășurată 13 mp;

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	3.603	2	3	2.512
3	4	12.518	4	5	15.913
5	6	6.683	6	7	34.848
7	8	12.727	8	9	34.412
9	10	35.052	10	11	22.273
11	12	20.928	12	13	6.039
13	14	19.803	14	15	51.973
15	16	9.779	16	17	8.764
17	18	5.329	18	19	0.909
19	20	17.069	20	21	44.605
21	22	10.282	22	23	2.001
23	24	5.313	24	25	4.32
25	26	0.88	26	27	27.026
27	28	21.594	28	1	5.964

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
10-05-2024

Data eliberării,  
\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
IONEL BIG

(parafa și semnătura)

Referent,

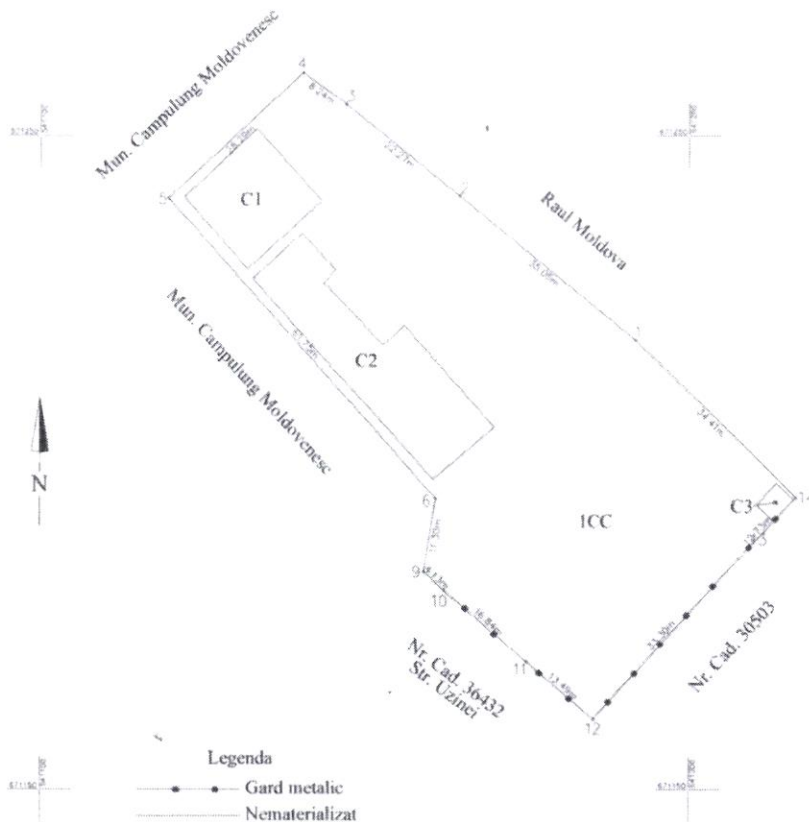
(parafa și semnătura)



## Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
	3899	Municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Uzinei, nr. 6, Județul Suceava
Cartea Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
		Câmpulung Moldovenesc



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	3899	teren intravilan
Total		3899	Terenul este parțial împrejmuit - gard din metal între punctele 7-...-14, limită convențională în rest

### B. Date referitoare la construcții

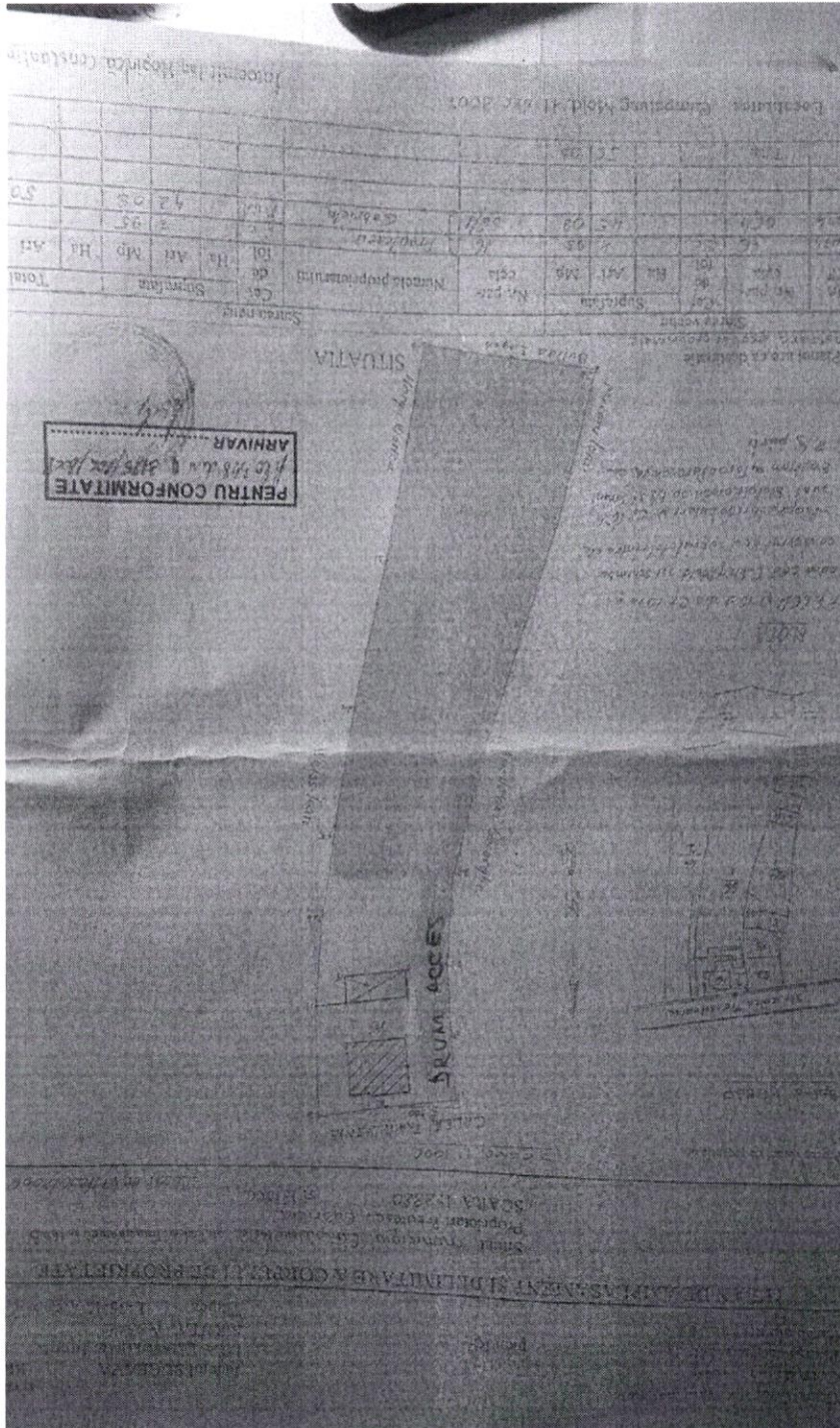
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	229	Magazie (P), sup. constr. desfășurată = 229 mp
C2	CAS	440	Clădire birouri și atelier mecanic (P), sup. constr. desfășurată = 440 mp
C3	CIE	16	Clădire depozitare carburant (P), sup. constr. desfășurată = 16 mp
Total		685	

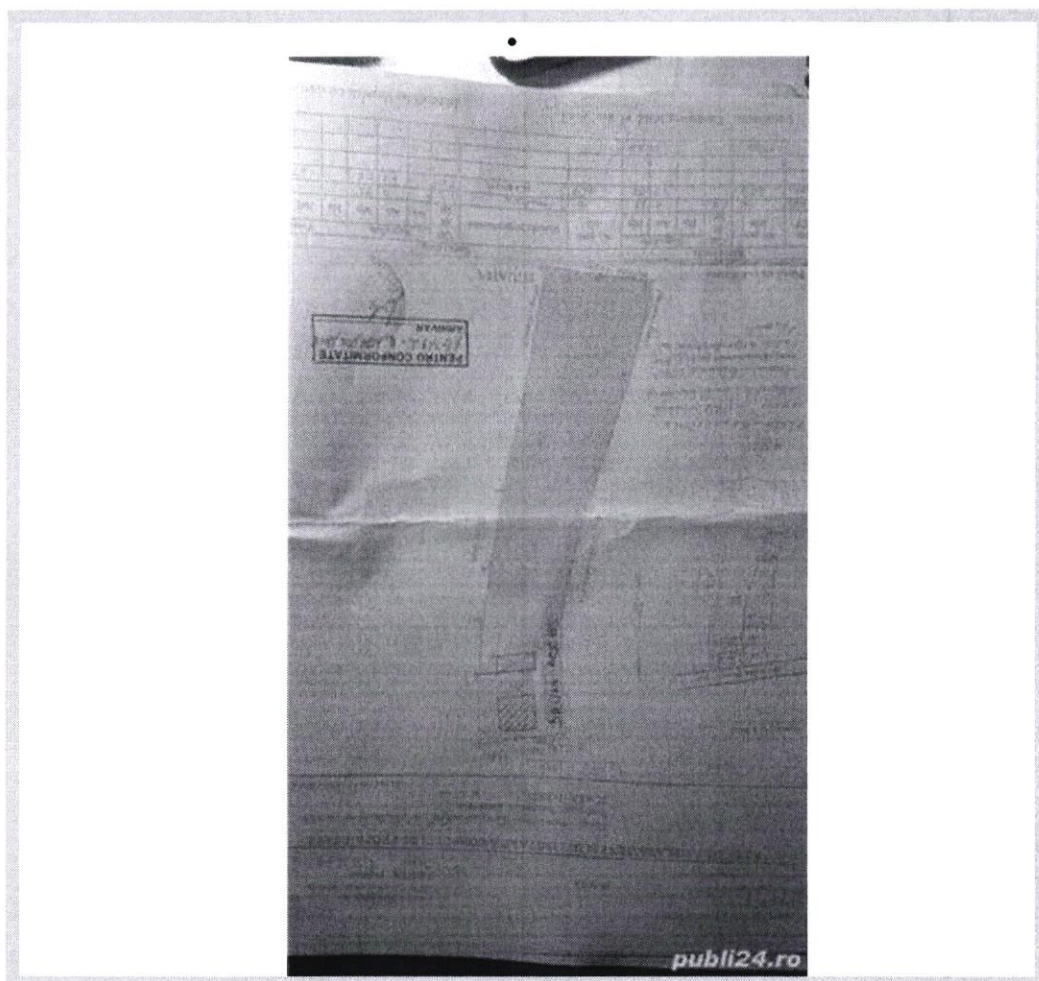
**Suprafața totală măsurată a imobilului= 3899mp**

<p style="text-align: center;"><b>Executant,</b> <b>P.F.A. Dirțu Petru Daniel</b> Aut. Seria RO-SV-F, Nr. 170/05.04.2016</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: center;">Semnătura <i>Petru Daniel Dirțu</i> P.F.A. DIRȚU PETRU-DANIEL</p>	<p style="text-align: center;"><b>Inspector:</b></p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p style="text-align: center;">Semnătura</p>
Data: 10 aprilie 2024	Data: .....









#### Descriere

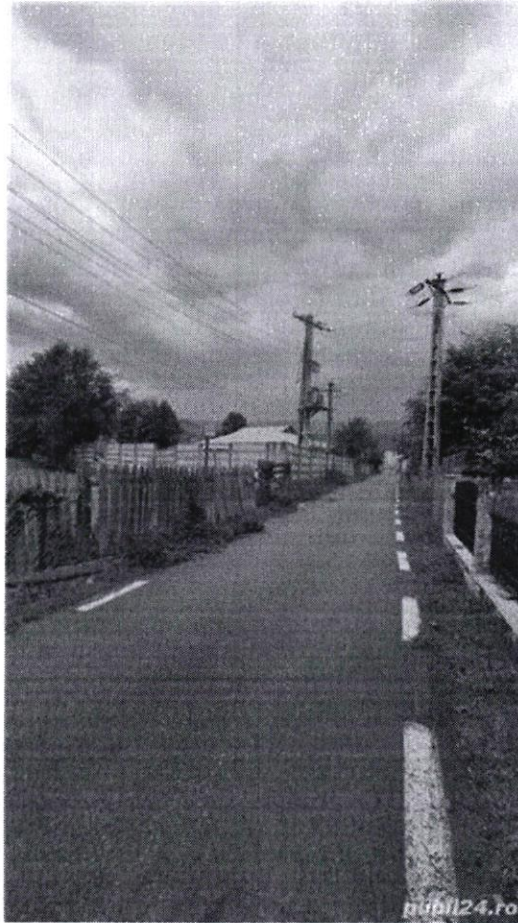
Vand teren situat in zona Sahla la drumul principal , la 200 metri de Rompetrol spre Pojorata . Terenul este in suprafata de 3800 mp dar se poate vinde si in loturi mai mici de minim 600 mp. Utilitati , apa, gaz, curent la limita proprietatii. 40 euro mp. Publi24



## Comparabila 2

Teren intravilan Cămpulung Moldovenesc  
str. 2018-2019-2020-2021  
Suntarea, Cămpulung Moldovenesc, Județul Iași  
10/2021-10/2021-10/2021-10/2021-10/2021





#### Specificații

**Suprafata terenului** 1700,0 m<sup>2</sup>

**Alte detalii pret** 40€/mp

**Destinatie** De vacanta, Rezidential

**Amenajare strazi** Asfaltate, Iluminat stradal

**Utilitati generale** Apa, Curent, Gaz

**Alte caracteristici** Acces auto

#### Descriere

Vand teren intravilan 1700mp situat în Câmpulung Moldovenesc, Jud. Suceava, Str. Giusepe Verdi, acces facil( 3 km față de centrul orașului ), zona superba. Terenul se pretează atât pentru locuință proprie cât și pentru construcție cu scop turistic. Terenul dispune de acces la utilitățile zonei-apa curenta, gaz, curent electric, iluminat stradal. Pentru detalii: Pub



Poze ale imobilului evaluat

