

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren fanat, 2310 mp, Str. Mihail Sadoveanu
CF 42831 CC Campulung Moldovenesc

Proprietar:

Municipiului Campulung Mold.

Amplasament : Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 2310 mp, C.F.
nr.42831 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava



Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru concesiune

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

Octombrie 2025



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 Internationale 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 03.10.2025, iar data inspectiei este 03.10.2025.
- 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, 03.10.2025

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 2310 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.42831 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în zona semicentrală a municipiului Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu toate utilitățile (curent, apă, canal, gaz metan) la gard.

Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 03.10.2025 a proprietății imobiliare – teren intravilan – în suprafața de 2310 mp., pentru a fi concesionat.

Pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar drepturile evaluate sunt :

- drepturi depline de proprietate asupra terenului;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate (teren în suprafața de 2310 mp) la data de 03.10.2025 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	2310	470.214	92.400
TOTAL	2310	470.214	92.400

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în RON, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 03.10.2025. Cursul valutar de referință este 5.0889 leu/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu conțin TVA.

Valoarea de piață (conform raportului) v-a putea fi obținută prin vânzare într-un termen de 6 luni de la data evaluării.

Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 03.10.2025.

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

Având în vedere solicitarea expresă a proprietarului terenului exprimată ca evaluatorul să stabilească valoarea de concesiune a terenului pentru ca valoarea să fie recuperată într-o perioadă de 10 ani, s-a determinat valoarea de piață a acestuia prin metodele specifice evaluării de terenuri, urmând ca, prin deducția logică a evaluatorului să se determine pretul lunar de concesiune, după următorul calcul : 92.400 euro : 120 luni (termenul de recuperare) = 770 euro lunar.

Prin urmare, valoarea de concesiune lunară este de :

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată euro
Teren intravilan- concesiune lunară	2310	3918	770
TOTAL	2310	3918	770

Evaluatorul nu are, nu are și nu va 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.
Campulung Moldovenesc, 03.10.2025.

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 2310 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.42831 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în Calea Transilvaniei, zona semicentrală a municipiului. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu toate utilitățile (curent, apă, canal, gaz metan) la gard.

Proprietatea – terenul - este amplasat în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, la aproximativ 2000 metri de Primărie, pe malul râului Moldova, în vecinătatea parcului de panouri fotovoltaice al Maghebo srl, într-o zonă în care sunt terenuri folosite pentru construcții de locuințe. Accesul la proprietate se face prin strada Mihail Sadoveanu, pe digul râului Moldova.

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

I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 03.10.2025 a proprietății imobiliare – teren intravilan – în suprafața de 2310 mp, pentru a permite **proprietarului să stabilească o valoare de concesiune.**

I.3. Definirea 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 03.10.2025.

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 03.10.2025. Cursul valutar de referință este 5.0889 lei/euro.

I.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul deține 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:

- drept de proprietate asupra terenului, conform certificatului de moștenitor.
- extras de Carte Funciara.
- planul de situație.



- Planul de încadrare în zonă ;

Conform documentelor de proprietate si declaratiilor proprietarului, terenul este liber de sarcini.

I.6. Ipoteze și condiții limitative

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

- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dipozitie 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 baza o exprtiza, 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 bazeaza 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 cat 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 in suprfata de 2310 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc inscrisa in C.F. nr.42831 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava,



situata zona semicentrala a municipiului Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plana, de forma dreptunghiulara, cu toate utilitatile (curent, apa, canal, gaz metan) la gard.

Istoricul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Primăriei Campulung Moldovenesc în Act dministrativ nr.33 din 27.03.2025 și 12055/10.04.2025 emise de Primaria municipiului Campulung Moldovenesc.

Descrierea terenului

Parcela de teren în suprafata de 2310 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisa în C.F. nr.42831 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, Parcela de teren de evaluat este plana, de forma neregulata, cu toate utilitatile (curent, apa, canal, gaz metan) la gard, cu acces prin Strada Mihail Sadoveanu și digul raului Moldova.. Parcela de teren evaluat este împrejmuita cu gard din plasa de sarma, lemn și beton. Pe o parte a terenului este depozitat pamant și roci rezultate din escavatii din santiere de constructii.

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcela de teren încadrata în categoria de folosinta : teren constructibil.

Piața imobiliară la care ne referim este o piață de interes local.

II.3. ASPECTE ECONOMICE

Informații privind zona

Situat în partea de nord a Moldovei, județul Suceava are predominant un relief de munte, acoperit în general de păduri. Tot în această zonă sunt importante vestigii istorice.

Atât resursele naturale cât și cele istorice și culturale în care sunt păstrate vechi tradiții populare, conferă zonei un potențial turistic important. Județul Suceava are importante resurse silvice cu exploatare forestiere și o dezvoltată industrie de prelucrare a lemnului. În cadrul județului au fost dezvoltate ramuri economice în domeniul extracției miniere, industriei chimice, construcțiilor de mașini și prelucrării metalelor, industriei ușoare, alimentare și altele. În ultimii ani s-au înregistrat scăderi dramatice în toată economia județului Suceava.

Localitatea Campulung Moldovenesc, este situată în zona de mijloc a județului Suceava, la 70 km de municipiul reședința de județ.. Localitatea face parte din categoria localităților sub 20.000 locuitori.

Piața terenurilor și a construcțiilor în această zonă are o evoluție ascendentă, în ultimul timp fiind tranzacționate câteva proprietăți imobiliare de tipul terenurilor pentru construcții în special, terenuri cu destinație pentru turism, terenuri ca investiție. Această piață activă este numită uneori și a vânzătorilor deoarece vânzătorii pot obține preturi mai mari pe proprietățile disponibile. Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice cu venituri peste medie.

Oferta competitivă

Oferta de teren liber pentru construcții în Campulung Moldovenesc este relativ redusă și terenurile pentru construcții au ajuns la preturi chiar până la 80 euro/mp.



La ora actuală la nivelul orasului, există tendința ca cei cu putere financiară să investească în cumpararea de terenuri.

Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este în creștere, dar având în vedere că în perioada 1990- 2007 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Oferte cu proprietati de tipul celei supuse evaluării sunt și ele în scădere deoarece începând cu anul 1990 s-au tranzacționat multe proprietati de acest gen.

Oferta competitivă pentru terenuri – în ultima perioadă au început să se vândă terenurile parcelate libere de la intrare și ieșire în oraș, deoarece Primăria a finalizat lucrările de aducere a utilitatilor (apa, canalizare, gaze) în aceste zone. Preturile terenurilor din aceste zone variaza între 40 și 80 Euro/mp.

Analiza cererii

Zona în care se afla 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 1990-2007 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Cererea pentru proprietati 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 proprietati 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 cumpararea unei astfel de proprietati;

- familiile care lucrează în străinătate, care investesc economiile făcute pentru a cumpara astfel de proprietati. Până acum trei ani aceștia cumparau 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 proprietati și implicit la o creștere relativă a pretului lor.

Echilibrul pieții

Piața imobiliară actuală din Campulung Moldovenesc este dominată de tranzacții cu terenuri situate în intravilan.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice, cu venituri peste medie.

Sunt puține proprietăți de vânzare, de tipul celei evaluate, pe piața imobiliară a orașului.

Estimez că nici în anii următori nu vor exista multe oferte.

Dar faptul că lucrările de aducere a utilitatilor la terenurile libere de la periferia orașului au impulsionează vânzarea lor va duce în final la stabilirea unui echilibru între cerere și oferta și implicit la o stabilizare a preturilor terenurilor și proprietatilor de tipul celei evaluate.

Proprietatea este situată la 2000 m de Primărie, are utilități și posibilitatea de racordare la energie electrică, apă, canal și gaz metan.

Forma parcelei de teren este neregulată, favorabilă construcției de locuințe, comerciale sau industriale.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice sau societăți comerciale.

Informații despre amplasament

Proprietatea evaluată este amplasată în zona semicentrală, cu acces prin digul râului



Moldova si strada Mihail Sadoveanu (strada asfaltata). Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, in partea centrala a acestuia ;

- zona are caracter de zona rezidentiala;
- densitatea populației în zonă este medie;
- traficul rutier nu este intens;
- exista mijloace de de transport în comun ;
- 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 uzate – canal ;
- evacuarea apelor pluviale - ;
- energie electrică - din sistemul energetic național, prin intermediul posturilor de transformare existente;
- gaze naturale - da;
- telefonie – din rețeaua existentă;
- transport rutier – acces la strada;

- vecinătăți imediate:

Amplasat in apropierea punctului de lucru al societatii Maghebo srl.

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 permisibilă legal;
- Îndeplinește condiția de fizic posibilă;
- Criteriul financiar presupune ca veniturile provenite din exploatare să acopere cheltuielile, condiție care ar putea să fie îndeplinită;
- Maxim productivă, se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile exploatarei în varianta aleasă.

Pentru evaluarea terenului sunt utilizate mai multe metode, aplicabilitatea lor diferă funcție de tipul de valoare estimată și de disponibilitatea informațiilor, dar pentru estimarea valorii de piață orice metodă trebuie să fie justificată de informații de piață.

III.2 Metoda comparației directe

Metoda comparației vânzătorilor pentru evaluarea terenului implică o comparație directă a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care există informații disponibile asupra tranzacțiilor de piață 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 directă)

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare). Venitul așteptat luat în considerare este în cele mai multe cazuri venitul estimat al anului următor. Rata de capitalizare selectată reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzătorilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparației directe, care se bazează pe o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași. Rata de capitalizare se obține prin împartirea veniturilor nete de exploatare la prețul de vânzare.

III.2.1 STABILIREA VALORII PRIN METODA COMPARAȚIEI DE PIAȚA

Această 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 comparațiilor relative. Prin aplicarea acestei metode, prețurile și informațiile 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 proprietatii se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Exista tranzactii cu proprietati similare in zona insa mai vechi asa incat evaluatorul a ales cele mai recente oferte :

ELEMENT DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		100.000	350.000
Drept de proprietate transmis	absolut	Absolut	Absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		100.000	100.000
Componenta non imobiliara	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie		-	
Pret corectat		100.000	350.000
Conditii de finantare	la piață	La piata	La piata
Corectie			
Pret corectat		100.000	350.000
Conditii de vanzare	independent	Independent	independent
Corectie			
Pret corectat		100.000	350.000
Suprafata(mp.)	2310	2235	5000
Corectie		+ 3000	-188.300
Pret corectat		103.000	161.700
Localizare-orientare	buna	F. buna	F. buna
Corectie		-10600	-46200
Pret corectat		92.400	115.500
Corectie			
Pret corectat		92.400	115.500
Vecinatati	Bune	Bune	Slabe
Corectie			-5500
Pret corectat		92.400	110.000
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	13.600	240.000
	% din pret vanzare	13.6	68.6
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	-7.600	-240.000
	% din prēt vanzare	7.6	68.6
Numar Corectii		2	2
VALOAREA ALEASA Euro	92.400		
VALOAREA ALEASA RON			

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

$V_T = 92.400$
euro
 $V_T = 470.214$ lei



III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN METODA DE RANDAMENT

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

$V = Vne / c$ unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezintă astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU PREST.SERVICII
Suprafața utilă de calcul	mp	2310
Chiria netă luna (EUR)	0.4	924
Chiria netă luna (RON)	(RON/mp/luna)	4702
Chiria netă an	(RON/an)	56.425
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	56.425
Grad de neocupare și pierderi din neplata chiriilor	8%	4.514
Pierderi din neocupare și neplata chiriilor	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	51.911
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	1000
Fixe:		
Variabile:		
* management		0,00
* administrative		0,00
* pază -		0,00
* electricitate		0,00
* alte utilități		0,00
* reparații și întreținere		0,00
* reparații capitale		0,00
VENIT NET DIN EXPLOATARE	RON	50.911
Rata de capitalizare, c	-	0.17
Curs de schimb conform BNR la data de referință, EUR/RON	5.0889	
VALOAREA DE PIATĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE COMERCIALE	RON	299.476
	EUR	59.895

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

$$V_T = 299.476 \text{ lei}$$

$$V_T = 59.895 \text{ lei}$$

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 randamentului	299.476



2	Metoda comparației directe	470.214
---	----------------------------	---------

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.

Din punct de vedere al **cantității de informații** evaluatorul a avut informații mai multe pentru metoda comparațiilor directe și relativ suficiente pentru metoda de randament.

Dacă căutam cea mai precisă metodă din cele două folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piață, tot **metoda comparației este cea mai precisă** deoarece cantitatea de informații a fost mai mare.

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 2310 mp.) la data de 03.10.2025 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	2310	470.214	92.400
TOTAL	2310	470.214	92.400

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursul de referință din 03.10.2025. Cursul valutar de referință este 5.0889 lei/euro.

IV. Concluzii.

Evaluarea suprafeței de teren de 2310 mp s-a făcut după metodele adecvate evaluării de teren. Solicitarea Proprietarului este de a stabili, ținând cont de valoarea de piață, o chirie lunară pentru imobilul evaluat. Deducția logică ne îndrumă spre a determina o rată de capitalizare care să recupereze într-un timp relativ scurt valoarea de piață a terenului.

Evaluatorul consideră că valoarea de închiriere propusă este realistă și poate constitui drept bază de negociere, sub rezerva limitelor menționate.

Valoarea propusă este valabilă astăzi **03.10.2025**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 03.10.2025.

Evaluator:

- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR



BIBLIOGRAFIE

Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:

1. Standardele Internationale de evaluare – Ediția 2025;
2. Investigari la fata locului pentru intocmirea fisei de inspectie ;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc.



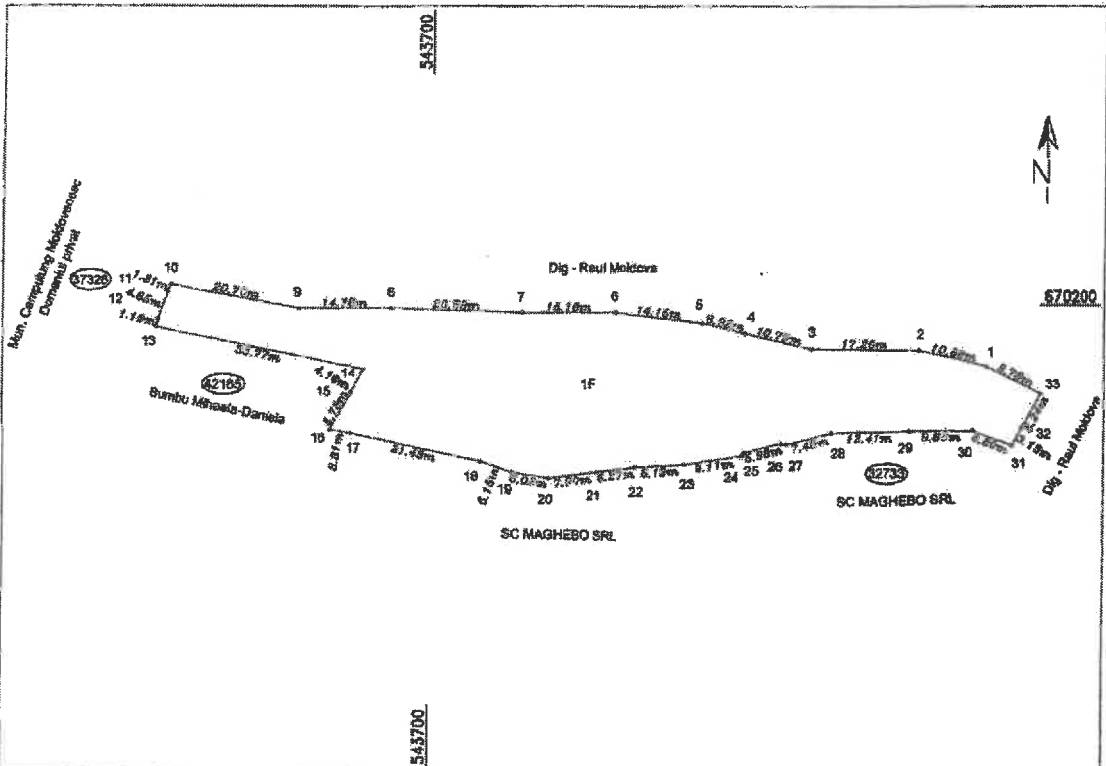
PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Anexa nr. 16

Scara 1:1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
42831	2310	Intravilan, mun. Campulung Moldovenesc, jud. Suceava

Cartea Funciara	UAT	Campulung Moldovenesc
-----------------	-----	-----------------------



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	F	2310	Terenul este imprejmuit cu gard din lemn pe laturile delimitate de punctele 31-...-1-...-16, cu gard din piasa pe latura delimitata de punctele 16-...-24 si cu gard din beton pe latura delimitata de punctele 24-...-31.
Total		2310	

B. Date referitoare la constructii

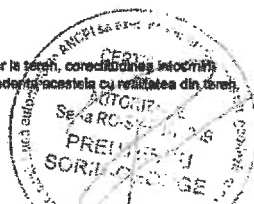
Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

Suprafata din acte = 2310 mp
Suprafata totala masurata a imobilului = 2310 mp

Executant:

ing. Preutescu Sorin - George

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectarea datelor inlocuite in documentatia cadastrala si corespondenta acestora cu realitatea din teren.



**PREUTESCU
SORIN-GEORGE**

Digitally signed by PREUTESCU SORIN-GEORGE
DN: serialNumber=201011528P5200,
sn=PREUTESCU, givenName=SORIN-GEORGE,
c=RO, o=ANCI, ou=Certificat de autorizare Seria
RD-SV-F Nr.239/12.03.2020, cn=PREUTESCU
SORIN-GEORGE
Date: 2023.06.15 10:36:38 +0300

Data: 08.06.2023

Inspector:

**Anca-Iuliana
Pinteala**

Semnat digital de
Anca-Iuliana Pinteala
Data: 2023.06.19
13:28:14 +03'00'

10036/2023

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrate si atribuirea numarului cadastral.



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpulung Moldovenesc

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 42831 Câmpulung Moldovenesc

Nr. cerere	7393
Ziua	14
Luna	04
Anul	2025
Cod verificare 100184467514	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	42831	2.310	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard din lemn, plasa si beton.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10036 / 15/06/2023		
Act Administrativ nr. 85, din 14/06/2023 emis de Primaria mun. Câmpulung Moldovenesc; Act Administrativ nr. 22302, din 14/06/2023 emis de Primaria mun. Câmpulung Moldovenesc;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC, CIF:4842400, DOMENIUL PRIVAT		
7393 / 14/04/2025		
Act Administrativ nr. 33, din 27/03/2025 emis de Primaria Municipiului Câmpulung Moldovenesc; Act Administrativ nr. 12055, din 10/04/2025 emis de Primaria Municipiului Câmpulung Moldovenesc;		
B3	Se noteaza Hotarirea 33 din 27.03.2025 emisa de Primaria Municipiului Câmpulung Moldovenesc privind trecerea imobilului înscris sub B1, din domeniul public al MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC, în domeniul privat al MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

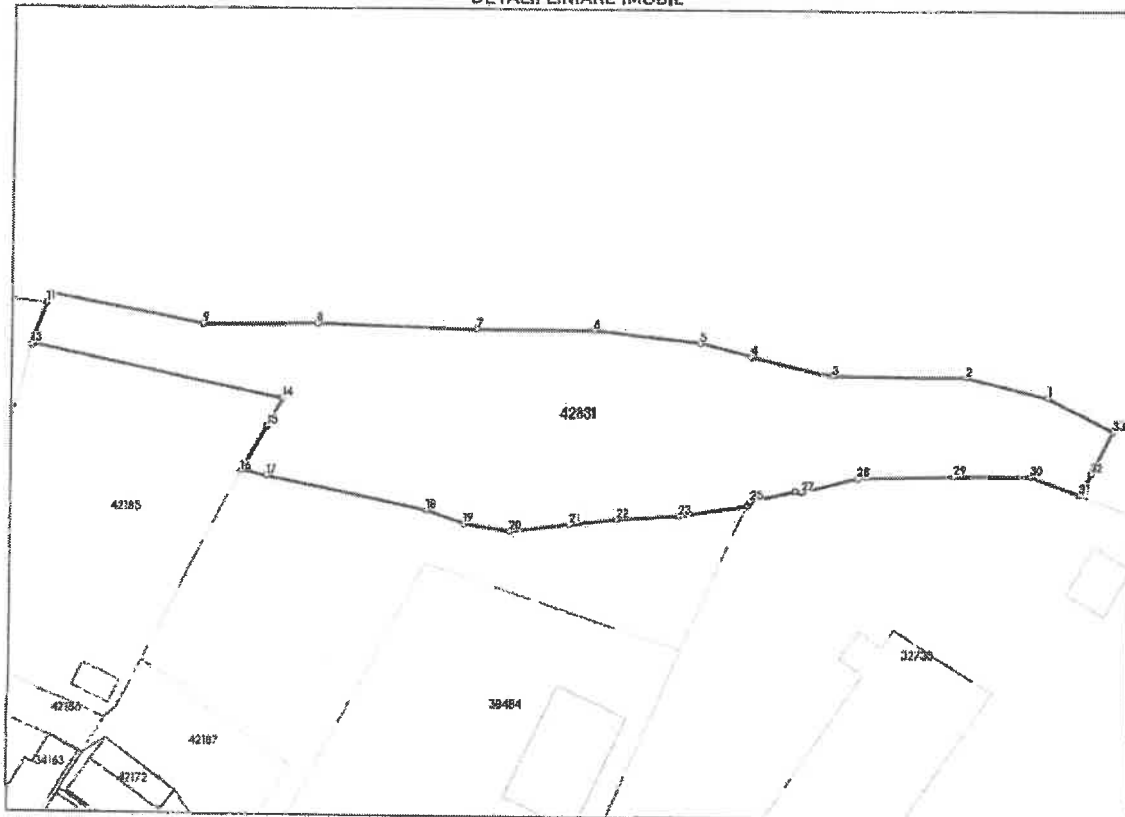
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42831	2.310	Teren împrejmuit cu gard din lemn, plasa si beton.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	2.310	-	1F	-	

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	10.882
3	4	10.791
5	6	14.145
7	8	20.881
9	10	20.698
11	12	4.65

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	17.259
4	5	6.919
6	7	15.175
8	9	14.762
10	11	1.305
12	13	1.162

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	33.77
15	16	6.733
17	18	21.433
19	20	6.022
21	22	6.267
23	24	9.11
25	26	5.978
27	28	7.477
29	30	9.864
31	32	3.134
33	1	9.779

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	4.158
16	17	3.314
18	19	5.155
20	21	7.898
22	23	8.192
24	25	0.555
26	27	0.87
28	29	12.412
30	31	6.803
32	33	6.241

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,
14-04-2025

Asistent Registrator,
MIHAELA ONISORU

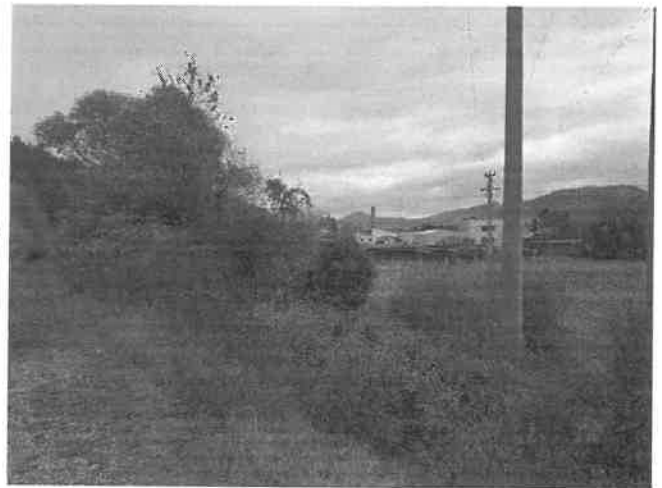
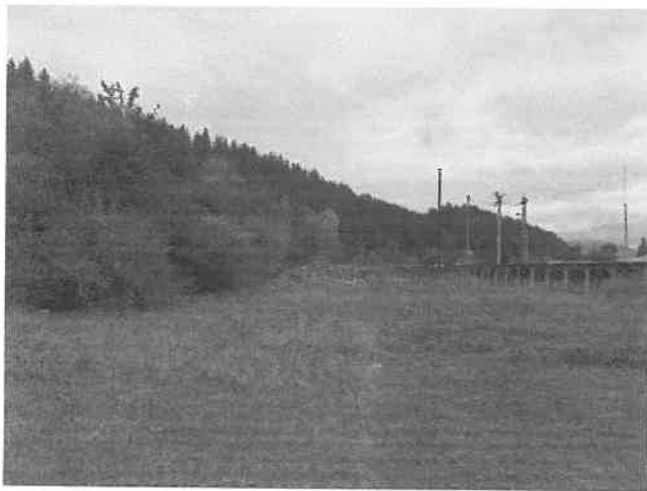
Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

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







Teren de 2235mp poziție centrală în spate la ICAS

100 000 €

45 €/m²

Strada Cuza Voda, Campulung Moldovenesc, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2235 m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

electricitateapă curentăgaztelefoncanalizare

Tip vânzător:

Agenție

Descriere

Teren intravilan în suprafață de 2235 mp, poziție centrală, în spate la ICAS.

Este potrivit pentru casă sau alte activități. Locația este bună, fiind aproape de Colegiul Silvic, Magazinul LILD și Penny, Nova Gas, Peco, farmacia Aktis, etc.

Pe teren este o casă tradițională veche păstrată foarte bine.



Teren 5.000mp Câmpulung Moldovenesc / Strada Principala langa pârte

350 000 €

70 €/m²

Strada Dr. Russel, Câmpulung Moldovenesc, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

5000 m²

Împrejurimi:

fără informații

Descriere

Vă prezint un teren de 5000 mp în Câmpulung Moldovenesc cu o deschidere de 85 m! ce reprezintă o oportunitate excelentă pentru activități comerciale. Acesta este situat într-o locație strategică, lângă pârte - la o distanță de maxim 5 min. având acces direct la un drum național, ceea ce îl face ușor accesibil pentru clienți și transport.

Prin suprafața generoasă, acest teren oferă mult spațiu pentru dezvoltarea afacerii tale. Poziționarea sa la drumul național poate atrage trafic constant, ceea ce poate sprijini creșterea afacerii tale. De asemenea, deschiderea de 85 m! oferă flexibilitate în ceea ce privește proiectarea și accesul.

În funcție de specificul afacerii tale, poți utiliza acest teren pentru construirea unui magazin, depozit, sediu de birouri sau orice alt tip de unitate comercială. Fiind în Câmpulung Moldovenesc, ai și avantajul unei comunități locale care poate fi o bază de clienți potențiali.

Cu o astfel de locație și potențial comercial, acest teren ar putea reprezenta o investiție valoroasă pentru viitorul afacerii tale, luând în calcul și poziționarea în apropierea părții.