

**ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC
CONSILIUL LOCAL**

RAPORT DE EVALUARE

**Suprafața de teren de 3569 mp proprietatea privată a Municipiului Câmpulung
Moldovenesc, situată în str. Uzinei nr. 6
CF 43813 Câmpulung Moldovenesc**

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren in suprafata totala de 3.569 mp, situat in str. Uzinei, nr.6

Proprietar:

Municipiul Campulung Mold.

Amplasament : Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 3.569 mp, C.F. nr.43813 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava



Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață

Evaluator:

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

Aprilie 2025



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 02.04.2025, iar data inspectiei este 02.04.2025.

- 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, 02.04.2025

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea suprafeței de 3.569 mp teren proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.43813 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Uzinei, nr. 6, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități (curent), posibilitate racord gaz metan și acces direct din strada asfaltată.

Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 02.04.2025 a proprietății imobiliare – teren - în vederea vânzării.

Pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar drepturile evaluate sunt :
- drepturi depline de proprietate asupra terenului;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative și analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate (teren în suprafața de 3569 mp) la data de 02.04.2025 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	3.569	888.466	178.500
TOTAL	3.569	888.466	178.500

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 02.04.2025. Cursul valutar de referință este 4.9774 lei/euro

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

Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 02.04.2025.

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

Evaluatorul nu a avut, nu a 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.

02.04.2025

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 3.569 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr 43813 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Uzinei, nr.6, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități (curent), gaz metan la gard și acces direct la drum asfaltat.



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



Proprietatea – terenul - este amplasata în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona mediana , la aproximativ 2000 metri de centru, fiind o zona în care sunt terenuri folosite pentru constructii de locuinte si depozite de marfa cu acces la strada.

Terenul în cauza este plan, are o forma neregulata fiind favorabil amplasarii constructiilor.

I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 02.04.2025 a proprietatii imobiliare– teren in suprafata de 3.569 mp pentru a stabili pretul de vanzare. .

I.3. Definirea valorii și data estimării.

În conformitate cu scopul evaluării – vânzarea – tipul de valoare determinat este **Valoarea de piață** ce este definita in 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 02.04.2025.

I.4. Modul de exprimare a valorii.

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

Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent euro la cursurile de referinta din 02.04.2025. Cursul valutar de referinta este 4.9774 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 declaratiilor proprietarului proprietatea este libera 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 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 3.569 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.43813 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Uzinei, nr.6, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, 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 Act administrativ 34/26.04.2018 emis de Municipiul Campulung Moldovenesc.

Descrierea terenului

Parcela de teren în suprafața de 3.569 mp este proprietatea Primăriei municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr. 43813 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, este plană, de formă neregulată, cu utilități (curent), gaz metan la gard și acces din strada asfaltată. Amplasată pe malul drept al râului Moldova, protejată de mal consolidat și parțial împrejmuit 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 constructii si parcare de utilaje si mijloace de transport fiind, in mare parte amenajat cu piatra sparta pentru terasamente rutiere.

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII

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

II.3. ASPECTE ECONOMICE

Informații privind zona

Analiza cererii

Zona in care se afla si proprietatea supusa evaluarii este o zonă de constructii de locuinte si spatii 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 in aceasta zona pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Cererea pentru proprietati ca proprietatea evaluata este in crestere datorita lipsei terenurilor libere pentru constructii in zona.

Dar puterea de cumparare imparte potentialii cumparatori ale unor astfel de proprietati in aceasta zona in doua mari categorii :

- salariatii cu venituri peste medie care lucreaza in zona si care pot economisi sau pot obtine un credit ipotecar pentru cumpararea unei astfel de proprietati;
- familiile care lucreaza in strainatate, care investesc economiile facute pentru a cumpara astfel de proprietati. Pana acum trei ani acestia cumparau apartamnte la bloc sau case in orasul Campulung Mold.

Aceste doua categorii de cumparatori dar in special cea de-a doua au dus la o crestere relativa a cererii pentru acest tip de proprietati si implicit la o crestere relativa a pretului lor.

Informatii despre amplasament

Proprietatea evaluată este amplasată in zona mediana, langa strada asfaltata. Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenbesc, in partea nord-vestica 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 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 + 4etaje;

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;

Vecinatăți 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 exploatarei 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 directă)

Capitalizarea directă este o metoda 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 vânzărilor 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 împărțirea veniturilor nete de exploatare la prețul de vânzare.

III.2.1 STABILIREA VALORII PRIN METODA COMPARATIEI DE PIATA

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.

Etapile parcurse pentru aplicarea acestei metode au fost :

- prezentarea proprietăților comparabile cu caracteristicile acestora ;
- selectarea elementelor de comparație ;
- determinarea corecțiilor relative pentru fiecare element de comparație analizat ;
- selectarea valorii proprietății evaluate ;

Evaluarea terenului se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Există tranzacții cu terenuri în zonă, însă nu sunt recente, între timp prețurile de vânzare au mai crescut. Comparabila 1 este o ofertă de 1865 mp de teren cu suma de 87.500 euro iar Comparabila 2 este o tranzacție din anul 2024 în aceeași locație pentru o parcelă de 3900 mp (teren ocupat de construcții) cu valoarea de 156.000 euro.

ELEMENT DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		87500	156000
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut
Corectie		-	
Pret corectat		87500	156000



Componenta non imobiliara	Teren liber	Teren part.oc.	Teren ocupat
Corectie		+5000	+36000
Corectie			
Pret corectat		92500	186000
Conditii de finantare	la piață	La piata	la piata
Corectie			
Pret corectat		92500	192000
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie			
Pret corectat		92500	192000
Suprafata(mp.)	3.569	1865	3900
Corectie		+84500	-13.500
Pret corectat		177000	178.500
Localizare-orientare	buna	slaba	buna
Corectie		+10000	
Pret corectat		187000	178.500
Vecinatati	Bune	Bune	Bune
Corectie			
Pret corectat		187000	178.500
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	99500	49500
	% din pret vanzare	114	32
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	99500	22500
	% din pret vanzare	114	14
Numar Corectii		3	2
VALOAREA ALEASA Euro	178.500		
VALOAREA ALEASA RON	888.466		

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

$$V_T = 178.500 \text{ euro}$$

$$V_T = 888.466 \text{ lei}$$

III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN METODA DE RANDAMENT

Capitalizarea directa 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).

$V = V_{ne} / c$ 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	3569
China neta luna (EUR)	0.5	0.5
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	2.5
China neta an	(RON/an)	107070
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	107070
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	8%	
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	8566
VENIT BRUT EFECTIV	RON	98504
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	1000
Fixe:		
Variabile:		
* 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
VENIT NET DIN EXPLOATARE	RON	97504
Rata de capitalizare, c	-	0.17
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	4,9774	
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE	RON	573.355
	EUR	115.232

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

$$V_T = 573.355 \text{ lei}$$

$$V_T = 115.232 \text{ euro}$$

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	573.355
2	Metoda comparației directe	888.466

În analiza rezultatelor am ținut cont de faptul ca raportul de evaluare si concluziile sale trebuie sa respecte principiile :

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

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piață a proprietatii evaluate sunt : adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.



Deoarece tipul de proprietate evaluata este un teren iar scopul urmarit de proprietar este vanzarea, **valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este cea adecvata** deoarece pe vanzator il intereseaza un pret de vanzare comparabil cu al proprietatilor similare care s-au tranzactionat sau care sunt disponibile in piata, iar acest pret de vanzare rezulta cel mai bine din metoda comparatiilor de piata.

Daca cautam cea mai precisa metoda din cele doua folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piata, tot **metoda comparatiilor directe este cea mai precisa** deoarece pe piata sunt disponibile mai multe proprietati comparabile iar numarul de corectii efectuate la comparabilele folosite la aceasta metoda a fost mic.

Din punct de vedere al **cantitatii de infomatii** evaluatorul a avut informatii relativ suficiente si pentru metoda comparatiilor directe si pentru metoda de randament, dar informatiile necesare metodei comparatiei de piata au provenit din mai multe surse, fiind mai sigure. Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate (teren in suprafata de 3.569 mp.) la data de 02.04.2025 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafata (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	3.569	736.655	148.000
TOTAL	3.569	736.655	148.000

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 02.04.2025. Cursul valutar de referinta este 4.9774 lei/euro

IV. Concluzii.

Evaluarea proprietatii s-a facut dupa metodele adecvate evaluarii imobiliare.

Valoarea propusă este valabilă astăzi 02.04.2025 urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 02.04.2025.

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.





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 43813 Câmpulung Moldovenesc

Nr. cerere	9814
Ziua	11
Luna	06
Anul	2024

Cod verificare
100162225562



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43813	3.569	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
9814 / 11/06/2024		
Act Notarial nr. 1766, din 11/06/2024 emis de Scraba Luminita Doru Paul;		
B1	Se înființează cartea funciara 43813 a imobilului cu numărul cadastral 43813 / UAT Câmpulung Moldovenesc, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36045 înscris în cartea funciara 36045;	A1
Act Administrativ nr. 34, din 26/04/2018 emis de MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC , CIF:4842400, -DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36045/Câmpulung Moldovenesc, inscrisa prin incheierea nr. 7090 din 08/05/2018;	

C. Partea III. SARCINI

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

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro



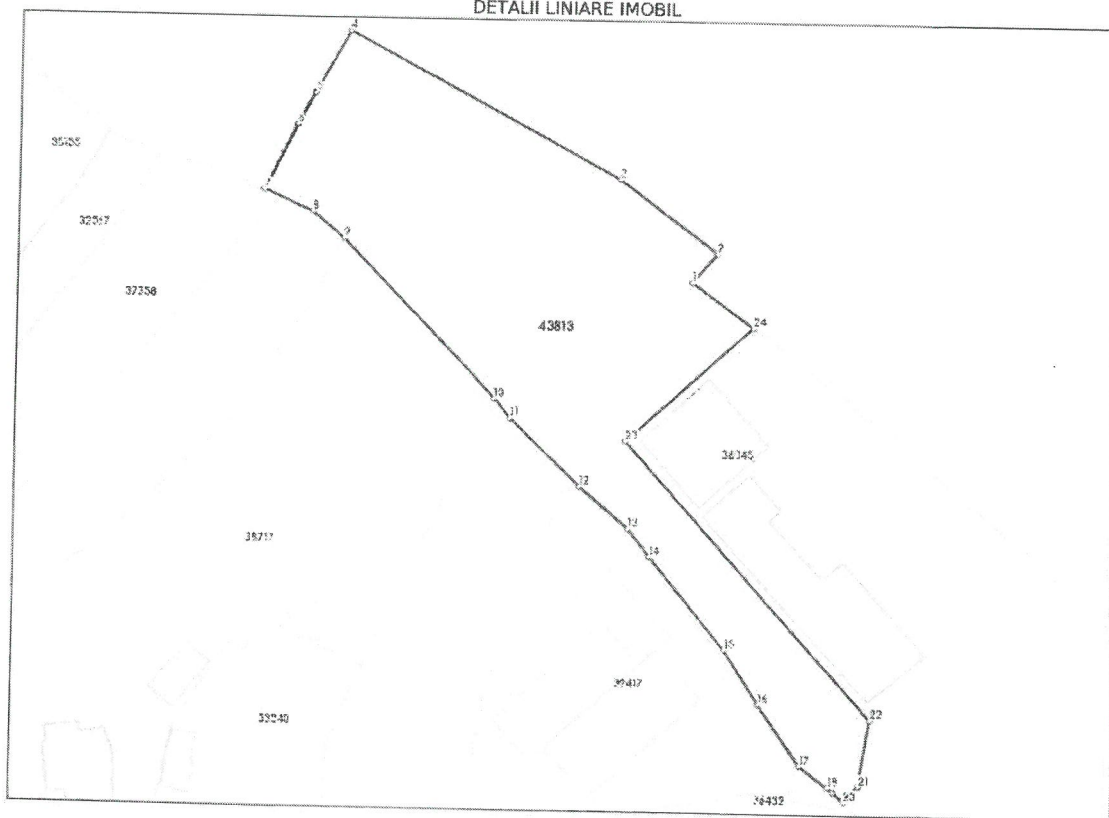
Carte Funciară Nr. 43813 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung Moldovenesc
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43813	3.569	

* 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	curți construcții	DA	3.569	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.373
3	4	51.448
5	6	6.035
7	8	8.909
9	10	36.547
11	12	16.253

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	20.29
4	5	11.886
6	7	12.271
8	9	6.876
10	11	4.233
12	13	10.771

Carte Funciară Nr. 43813 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung Moldovenesc

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	5.873	14	15	19.941
15	16	10.758	16	17	12.332
17	18	5.855	18	19	1.147
19	20	2.397	20	21	3.457
21	22	11.299	22	23	61.753
23	24	28.286	24	1	12.687

** 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. 222.

Data soluționării,

13-06-2024

Data eliberării,

1/1

Asistent Registrator,

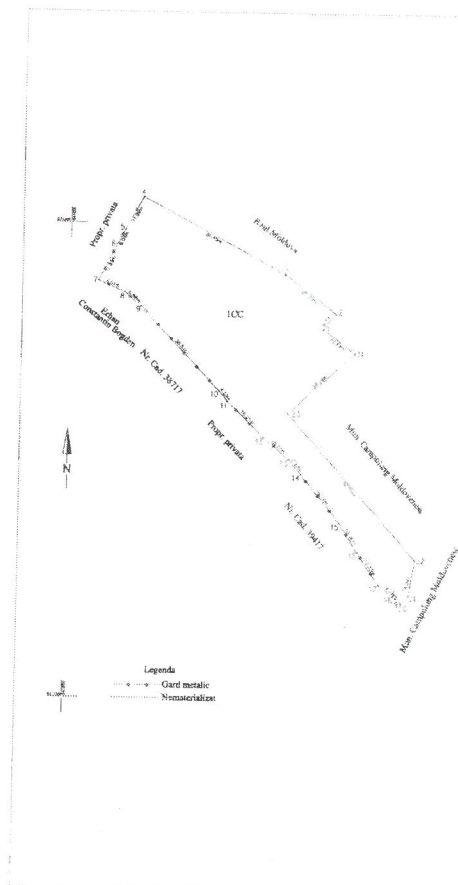
IONELA VARTOLOMEI

(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
43813	3569	Municipal Cămpulung Moldovenesc, str. Unirii, Județul Suceava
Cartea Funciarii nr.	Unitatea Administrativă Teritorială (UAT)	
	Cămpulung Moldovenesc	

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	3569	teren extravilan
Total		3569	Terenul este parțial împrejmuit: parțial din ziduri de piatră și parțial din ziduri de beton (construcții în reșă)
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			
Suprafața totală măsurată a imobilului = 3569mp			
Executant, P.F.A. Dîrîu Petru Daniel Act. Seria RO45547, Nr. 1705/04.2016 Confirma executarea măsurătorilor în teren, conform planului de lucru și documentației tehnice și corespundenței acestora cu realitatea din teren.		Inspector: Confirma măsurarea imobilului în baza de date și semnarea și arhivarea planurilor cadastrale Semnatura: 9390/2024	
Digitally signed by DIRTU PETRU-DANIEL Date: 2024-08-04 11:01+03:00		Semnat digital de George Constantinovici George Constantinovici	
Data: 10 aprilie 2024		Data:	





Teren de vanzare intravilan în Bucovina Câmpulung Moldovenesc

87 500 €

REACTUALIZEAZĂ

Firma

Suprafata utila: 1 865 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Va propunem spre vanzare un teren intravilan cu suprafata de 1.865 mp, situat în Bucovina, în oraşul Câmpulung Moldovenesc.

Terenul este drept , are o deschidere la strada de 14 m ,iar in partea din spate de 18 m, zona este liniştită



