



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

**RAPORT EVALUARE**

concesionarea fără licitație publică a suprafeței de 53 mp,  
teren situat în municipiul Câmpulung Moldovenesc, strada Calea Bucovinei,  
în vederea extinderii imobilului – spațiu destinat cazării - proprietate Moroșan Florin  
Vasile și Moroșan Virginia

2018



NR. 89/06.11.2018

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARA

### TEREN CC, INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 53 MP

TIP PROPRIETATE: IMOBILIARA

ADRESA PROPRIETATE: *mun. Câmpulung Moldovenesc,  
Calea Bucovinei, nr.2, jud. Suceava*

PROPRIETAR: *MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC*

DATA EVALUARII: **06.11.2018**

EVALUATOR: **GEOSTONE SRL**, membru corporativ  
**ANEVAR**

CLIENT: **PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG  
MOLDOVENESC**



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

*Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc*



## CUPRINS

CUPRINS.....	1
I. INTRODUCERE .....	3
I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR .....	3
I.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI .....	8
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....	9
II.1 Identificarea și competența evaluatorului .....	9
II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati .....	10
II.3 Scopul evaluarii .....	10
II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	10
II. 6 Tipul valorii .....	11
II.7 Data evaluarii.....	11
II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	12
II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se baza evaluare.....	12
II.10 Ipoteze si ipoteze speciale.....	13
II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare .....	15
II.12 Declararea conformitatii cu SEV .....	17
II.13 Descrierea raportului.....	17
III. PREZENTAREA DATELOR .....	18
III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare.....	18
III.2. Descrierea situatiei juridice .....	19
III.3. Descrierea terenului.....	19
.....	19
III.5 Componente non imobiliare .....	22
III.6 Istoricul proprietatii subiect .....	22
IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE .....	23

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legișimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc





**GEOSTONE S.R.L.**

*Câmpulung Moldovenesc*

*str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava*

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@yaho.com*



**GEOSTONE**

IV.1 Analiza productivitatii proprietatii.....	23
IV.2 Analiza cererii.....	24
IV.4 Analiza ofertei.....	24
IV.5 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului .....	24
IV.6 Previziunea absorbtiei subiectului in aria pietii.....	25
IV.7 Date relevante.....	25
<b>V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI .....</b>	<b>26</b>
<b>VI. EVALUAREA PROPRIETATII.....</b>	<b>28</b>
<b>VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....</b>	<b>30</b>
VII.1. Analiza rezultatelor .....	30
VII.2 Concluzia asupra valorii.....	31
<b>ANEXE .....</b>	<b>32</b>
<b>ACTE DE PROPRIETATE.....</b>	<b>32</b>
<b>ACTE CADASTRALE .....</b>	<b>32</b>
<b>ACTE EVALAUTOR.....</b>	<b>32</b>
<b>BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>33</b>



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

*Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc*



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

## I. INTRODUCERE

### I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

**OBIECTUL EVALUARII: DREPT DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE, compusa din:**

- **TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII, CU SUPRAFATA DE 53 MP**

**OBSERVATII** Terenul este liber de constructii, conform planului de amplasament si ortofotoplanului extras de pe site-ul <http://www.geoportal.ancpi.ro>, parcela de teren cu suprafata de 53 mp, are o latura la limita peretelui cladirii, care nu face obiectul prezentului raport de evaluare si o latura la limita trotuarului pietonal.

**IDENTIFICARE CADASTRALA IMOBIL** Cartea funciara 38896/Campulung Moldovenesc, cu nr. cad. 38896

**PROPRIETAR** MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC

**ADRESA PROPRIETATII** Mun. Campulung Moldovenesc, Calea Bucovinei, nr. 2, aflata in interiorul cartierului (fara vizibilitate din Calea Bucovinei), jud. Suceava

**DESTINATAR** PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG MOLDOVENESC

- 1 **NATURA SI SURSA INFORMATIILOR** informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei Campulung Moldovenesc. In elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate informatii de pe piata imobiliara din mun. Campulung Moldovenesc, segmentul de piata terenuri pentru utilizare rezidentiala, comerciala sau prestari servicii.

**SCRURTA** Proprietatea imobiliara este amplasata in zona ultracentrala, in plan secundar fata de Calea Bucovinei, respectiv fara vizibilitate din strada principala, in mun. Câmpulung Moldovenesc, jud. Suceava.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc





GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlașuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

**DESCRIERE A  
IMOBILULUI**

Terenul nu este imprejmuit, este liber de constructii, conform planului de amplasament si ortofotoplanului extras de pe site-ul <http://www.geoportal.ancpi.ro>, parcela de teren cu suprafata de 53 mp, are o latura la limita peretelui cladirii, care nu face obiectul prezentului raport de evaluare si o latura la limita trotuarului pietonal.

Proprietatea are asigurata electricitate, apa si canalizare de la rețeaua orasului, rețea gaze naturale si rețea telecomunicatii.

**CONDITII**

Nu sunt prezentate

**LIMITATIVE**

**DEOSEBITE**

**TIPUL VALORII**

**Valoarea de piata**

**SCOPUL EVALUARII**

2

Concesionarea terenului pentru o perioada de 49 de ani, iar limita minima a pretului concesiunii stabilit, sa fie pentru o perioada de 25 de ani.

**DATA EVALUARII**

**06.11.2018**

**DATA RAPORTULUI**

**06.11.2018**

**CURS DE SCHIMB**

**4.6640 lei echivalent 1 eur**

**BNR LA DATA**

**EVALUARII**

**DATE PRIVIND**

3

**DREPTUL DE  
PROPRIETATE**

Evaluarea proprietatii tine cont de un drept absolut de proprietate, neafectat de drepturi conexe.

Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, proprietatea imobiliara, respectiv:

- Teren in suprafata de 53 mp dobandit in baza Actului nr. 34/2018.

**SITUATIA**

**JURIDICA**

Conform extrasului de carte funciara proprietatea este liber de sarcini.

**DATE PRIVIND**

4

**ACTE DE**

Evaluatorul dispune de extras de carte funciara si plan de amplasament si delimitare a imobilului.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc





GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

PROPRIETATE	
5	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</b> Extras de informare de carte funciara Plan de amplasament si delimitarea imobilului Fisa imobilului
6	<b>UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII</b> La data inspectiei terenul cu suprafata de 53 mp, are o latura la limita peretelui cladirii, care nu face obiectul prezentului raport de evaluare si o latura la limita trotuarului pietonal.
	<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII</b> Analizand proprietatea imobiliara, tipul proprietatii, marimea, forma si deschiderea terenului, zona amplasarii, mediana, cat si utilizarea actuala si vecinatatile, cea mai buna utilizare a proprietatii va fi cea actuala - rezidentiala sau comerciala /prestari servicii.
	<b>ZONA DE AMPLASARE</b> Proprietatea este amplasata in zona ultracentrala a mun. Câmpulung Moldovenesc, ocupat de blocuri de locuit si de unitati comerciale si prestari servicii.
7	<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE</b> Accesul se realizeaza din Calea Bucovinei, prin cai de acces interne
	<b>CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI</b> Zona cu caracter mixt: rezidential /comercial si prestari servicii
	<b>UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI</b> Rețea alimentare energie electrica Rețele de telecomunicatii Rețea alimentare apa si canalizare Rețea alimentare gaze naturale
	<b>UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATII/RACORDATA</b> Rețea alimentare apa - racordata Rețea canalizare - racordata Rețea alimentare energie electrica -racordata Rețea alimentare gaze naturale - racordata Rețele de telecomunicatii- racordata
	<b>AMBIENT</b> Linistit, fiind amplasata in plan secund
8	<b>METODE</b> Metoda capitalizarii rentei funciare - 11.120 lei / 2.380 eur (fara

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legiție 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc





**GEOSTONE S.R.L.**

*Câmpulung, Moldovenesc*

*str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava*

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@ yahoo.com*



**GEOSTONE**

**UTILIZATE**

TVA)

Metoda comparatiilor directe - 11.430 lei / 2.450 eur (fara TVA)

9 **IPOTEZE SPECIALE** nu s-au prezentat ipoteze speciale;

**UTILIZATE**



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



GEOSTONE

<b>VALOAREA DE PIATA A TERENULUI CU SUPRAFATA DE 53 MP (fara TVA)</b>	11.120 lei
	2.380 €
	44,91 eur/mp

CONFORM ADRESEI DE SOLICITARE INAINTATA DE CATRE PRIMARIA MUN. CAMPULUNG MOLDOVENESC, A FOST SOLICITATA DETERMINAREA NIVELULUI REDEVENTEI, PLATITA DE CATRE CONCESIONAR, respectiv valoarea de piata a terenului cu suprafata de 53 mp va fi recuperata intr-o perioada de 25 ani, conform actelor normative si Legislatiei in vigoare.

**REDEVENTA ANUALA PENTRU TERENUL CU  
SUPRAFATA DE 53 MP, ESTE DE:**

**444,80 LEI / 1 AN / 53 MP**

Valorile nu contin TVA



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## 1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile specificate si se constituie ca analize, concluzii si opinii personale si nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2018;
- Nu a fost oferita asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport, pastrand confidentialitatea;
- In prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data **06.11.2018**, este estimată la **06.11.2018**.
- Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: GEOSTONE SRL prin membru titular NISIOI GABRIELA DANA

Data certificării: 06.11.2018



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



**GEOSTONE S.R.L.**  
*Câmpulung Moldovenesc*  
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava  
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249  
email: gabrieladan@ yahoo.com



## II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### II.1 Identificarea și competența evaluatorului

#### *Date despre evaluator:*

Denumire societate: **S.C. GEOSTONE S.R.L.**

**Membru corporativ ANEVAR**

**Nr. legitimație ANEVAR - 433/2018**

Cod unic de înregistrare: 22714221

Nr. înregistrare: J33/1701/2007

Sediu social: **Câmpulung Moldovenesc, str. Alexandru Vlahuța, nr. 19 A, jud. Suceava**

#### *Date despre evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare:*

**Ing. Nisioi Gabriela Dana**

**Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719:**

- Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare - construcții comerciale, construcții industriale și agricole, construcții comerciale, construcții speciale și anexe
- Evaluator autorizat de bunuri mobile – mașini, echipamente și utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport

Absolventă a cursurilor de pregătire profesională continuă în domenii precum: Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Garantarea împrumutului, Deprecierea construcțiilor, Evaluarea stocurilor, Evaluarea activelor de infrastructură, Analiza celei mai bune utilizări, Particularități în evaluarea echipamentelor, Identificarea cadastrală a proprietății imobiliare.

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare –8 ani.



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2018*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

*Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc*



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



GEOSTONE

## II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Identificare client: PRIMARIA MUN. CAMPULUNG MOLDOVENESC

- Identificare utilizatori desemnati:
  - Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare il are doar clientul. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizata cu acordul scris al evaluatorului.**

Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat si in conformitate cu necesitatile solicitate de catre PRIMARIA MUN. CAMPULUNG MOLDOVENESC, fata de care evaluatorul poarta raspundere pentru corectitudine si acuratetea datelor prezentate.

## II.3 Scopul evaluarii

**Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata la solicitarea PRIMARIEI MUN. CAMPULUNG MOLDOVENESC** - concesiunea terenului pentru o perioada de 49 de ani, iar limita minima a pretului concesiunii stabilit, sa fie pentru o perioada de 25 de ani..

Utilizarea evaluarii propusa este motivul pentru care clientul are nevoie de evaluare.

**Prezenta evaluare nu poate fi utilizata decat in scopul in care a fost solicitata si realizata, si nu poate fi utilizata in alte scopuri sau in afara contextului prezentat.**

## II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

- **Adresa proprietatii (adresa postala, cod postal):** mun. Campulung Moldovenesc, Calea Bucovinei, nr. 2, jud. Suceava
- **Descriere legala conform cadastru si CF:**
- Conform extrasului de informare din cartea funciara, terenul cu suprafata de 53 mp este identificat cu nr. cad. 38896, in scris in Cartea Funciara 38896/Campulung Moldovenesc.
- Conform datei plan de amplasament cu datele inspectiei: conform inspectiei in teren nu s-au identificat diferente fata de planul de amplasament privind amplasarea terenului.
- **Date privind dreptul de proprietate**
  - **Dobandirea:**

Evaluarea proprietatii tine cont de un drept absolut de proprietate, neafectat de drepturi conexe.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimitate 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



**GEOSTONE**

Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, proprietatea imobiliara, respectiv: teren in suprafata de 53 mp a fost dobandit in baza Actului nr. 34/2018.

- ✓ Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara: nu este in scris cu sarcini.
- ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosinta, dispozitie), fara alte drepturi subordonate.
- ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluarii:** drept absolut asupra imobilului.
- ✓ **Diferenta scriptic-faptic:** nu au fost sesizate diferente.

## II. 6 Tipul valorii

- **Legatura scop-tip valoare:** Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2018.

**Definitie si sursa:** Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume estimarea valorii de piata la solicitarea PRIMARIEI MUN. CAMPULUNG MOLDOVENESC tipul de valoare adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2018, este **VALOAREA DE PIATA**.

Estimarea valorii de piata va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifica starea activului in cadrul schimbului ipotetic sau situatiile in care se presupune ca activul se schimba.

Definitia valorii conform Standardelor Internationale de Raportare Financiara mentionata si in Standardelor de evaluare, ANEVAR, editia 2018.

*«Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.»*

- **Moneda exprimarii valorii :** *Valoarea de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului.* Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii este de 4,6640 LEI pentru 1 eur.

## II.7 Data evaluarii

- Data evaluarii: 06.11.2018
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 06.11.2018 si este valabila la aceasta data.



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

## II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

• **Definirea misiunii de evaluare** este efectuata de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de desfașurare a lucrarilor de evaluare. Misiunea de evaluare include urmatoarele elemente care sunt prezentate in cadrul prezentului raport: identificarea proprietatii imobiliare; identificare a drepturilor de proprietate evaluat; destinatia evaluarii si orice limitare legata de aceasta; definitie a tipului de valoare; data evaluarii si data raportului; identificare ariei de aplicabilitate a evaluarii si a raportului; identificare a oricaror conditii limitative pe care se bazeaza evaluarea.

Evaluatorului i-au fost furnizate toate actele solicitate si datele necesare in procesul de evaluare.

**Inspectia proprietatii / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari:** Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator in prezenta reprezentantului primariei Campulung Moldovenesc. La data inspectiei evaluatorul a avut acces pe amplasament.

• **Documentarea si analizele necesare evaluarii:** In indeplinirea misiunii de evaluare solicitat, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extras de carte funciara, plan de amplasament al imobilului si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tip constructii, structura locuitorilor, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al imobilelor tip cladiri individuale (case de locuit cu utilizare rezidentiala sau mixta), amplasate, preferabil, in aceeaasi zona. Evaluatorul nu a dispus in indeplinirea misiunii de evaluare, de toate actele necesare.

## II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare

• **Informatii aferente definirii temei:**

- Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de carte funciara.
- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Sevicii publice in zona, conform datelor proprietarului sunt adecvate, disponibile.



GEOSTONE S.R.L.

Membre corporativ ANEA, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 340S Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



• **Informatii publice:**

- Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ului primariei Campulung Moldovenesc, de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii cu privire la Campulung Moldovenesc.
- Informatiile privind cartierul, evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei prin interogarea locatarilor din zona.
- Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

**Informatiile preluate din surse publice se presupune a fi credibile. Corectitudinea preluarii informatiilor ramane in responsabilitatea evaluatorului.**

• Informatii descriptive:

- Datele cu privire la structura si componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.

**Informatiile descriptive observate si culese de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.**

• **Informatii adecvate de pe piata specifica**

- Piata analizata de catre evaluator s-a referit la piata imobiliara privind inchirierea terenurilor din mun. Campulung Moldovenesc. Datele privind piata imobiliara au avut ca sursa agentii imobiliare de pe segmentul dat, site-urii de specialitate ([www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), site-urile agentilor imobiliare), presa electronica, notariate si baza de date proprie a evaluatorului.

**Datele selectate si verificate de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.**

## II.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si delimitarea imobilului vizat de OCPI si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul. Locatia si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc





GEOSTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



**GEOSTONE**

- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii.
- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc





GEOSTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata nu au fost identificate;

## II.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Raportul de evaluare sau orice altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.
- Publicarea parțială, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele specificate ca beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc





**GEOSTONE S.R.L.**

*Câmpulung, Moldovenesc*

*str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava*

*mobil: 074 315.5245 /074 333.8249*

*email: gabrieladan@yaho.com*



**GEOSTONE**

- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluării;
- Evaluatorul nu-si asum responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluării si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

Data: 06.11.2018

Evaluator: Geostone S.R.L. prin evaluator autorizat, membru titulat ANEVAR, NISIOI  
GABRIELA DANA



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

*Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc*



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung, Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, Jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## II.12 Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2018, care reglementeaza activitatea de evaluare.**

**Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR**

**SEV –urile care au stat la baza evaluarii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt:**

- *SEV 100 – Cadrul general ;SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Implementare; SEV 104 – Tipuri ale valorii;SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 300- Evaluare pentru raportare financiara; GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2018 (definitii)

## II.13 Descrierea raportului

**Prezentul raport de evaluare** este instrumentul prin care evaluatorul comunica clientului rezultatele si concluziile evaluarii imobiliare.

Raportul de evaluare intocmit este unul explicativ, detaliat (narativ), in format letric ce poate fi comunicat clientului pe hartie sau pe suport electronic.

Continutul si structura raportului de evaluare respecta cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018, tinand cont si de cerintele clientului legate de tipul de proprietate, de natura si complexitatea misiunii de evaluare.

Prezentul raport de evaluare exprima opinia clara si neechivoca si suficient de detaliata, care garanteaza ca informeaza corect si nu v-a duce la neintelegeri asupra situatiei reale si asupra valorii estimate a proprietatii evaluate.

Forma raportului de evaluare a tinut cont de informatiile specifice primite de evaluator de la client si de scopul utilizarii evaluarii de catre acesta.

Raportul de evaluare explica metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse in cursul evaluarii si prezinta informatiile semnificative care au fost folosite in analiza.

**Raportul de evaluare** este obiectiv si **evaluatorul** asigura ca nu exista conflicte de interese, nu este influentat de presiuni din partea clientului sau a unei terte persoane, pentru a prezenta un rezultat predestinat al evaluarii.



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



### III. PREZENTAREA DATELOR

#### III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare

Municipiul Câmpulung Moldovenesc se află situat în nord-vestul județului Suceava, cu 47°31'51" latitudine nordică și 25°33'05" longitudine estică, întinzându-se de o parte și de alta a râului Moldova, pe o lungime de 12 km, în defileul ce desparte Obcinile Bucovinei de munții Stânișoarei.

Se învecinează la nord cu Obcina Feredeului și Obcina Mestecănișului, la est cu comuna Vama, la sud cu Munții Rarău și Giumalău, iar la vest cu Sadova și Pojorâta.

Datorită poziției sale geografice extrem de favorabile, orașul este punctul de legătură pentru principalele rute turistice bucovinene, în special pentru vizitarea celebrelor monumente de arhitectură medievală, mănăstirile: Voroneț, Humor, Vatra Moldoviței, Sucevița, Dragomirna, și nu în ultimul rând, mănăstirea Putna.

Masivele Rarău și Giumalău care-i sunt în preajmă, pot fi străbătute pe un drum ce pornește de la Câmpulung Moldovenesc prin valea Izvorului Alb, trece Rarăul, ajungând în Valea Bistriței la Chiril, iar un altul pe la Pojorâta, pe Izvorul Giumalăului, ajungând în Valea Bistriței la Zugreni.

Căi de acces:

În ceea ce privește accesibilitatea, municipiul Câmpulung Moldovenesc este unul dintre cele mai favorabile turismului de orice fel.

Așezat la la 478 km de București, capitala României, orașul se află la intersecția principalelor căi de acces feroviare și rutiere, care conectează Moldova cu Transilvania și Maramureșul.



GEOSTONE S.R.L.

Membriu corporativ ANEVAR, legitimație 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE



### III.2. Descrierea situatiei juridice

Conform extrasului de carte funciara proprietatea este libera de sarcini.

### III.3. Descrierea terenului

- Amplasare: proprietatea este amplasata in zona ultracentrala, in plan secund fata de Calea Bucovinei, strada principala, mun. Câmpulung Moldovenesc.
- Utilizarea terenului in zona: utilizare mixta –comercial si rezidential;
- Utilitati ale zonei: retea energie electrica si retea telecomunicatii, rete alimentare apa si canalizare, retea gaze naturale;
- Utilitati ale amplasamentulu: retea energie electrica;
- Dimensiunea si forma: regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Dispunere fata de punctele cardinale: fadata este orientata spre est, restul laturilor avand orientare nord, vest si sud;
- Potential de crestere a valorii prin comasare: prin comas area valoarea de piata a proprietatii se va majora;
- Terenul in exces si terenul in surplus: nu este cazul;
- Topografie: plan;



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

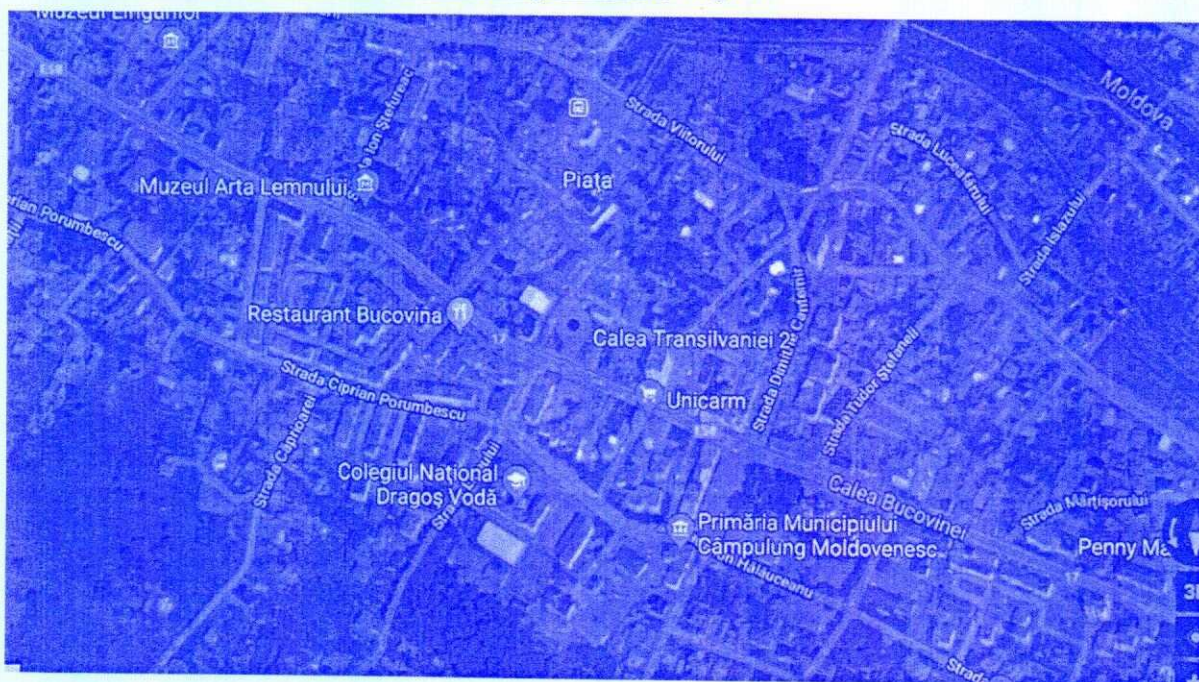
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

- Vecinătăți: proprietăți private și blocuri de locuit;
- Zona verde/mediu inconjurator: este ocupată de clădiri și cai acces;
- Avantaje ale terenului /amplasamentului: proximitatea de unitățile administrative ale orașului;
- Rețele de utilități ale zonei: rețea energie electrică și rețea telecomunicații, rețea alimentare apă și canalizare și rețea gaze naturale;
- Amenajări ale terenului: terenul este liber de construcții.
- Accesul la teren, front stradal și distanța până la un drum de importanță locală: terenul are deschidere la drumuri secundare;
- Distanța față de centre comerciale: este în proximitate
- Distanța față de instituții publice: în proximitate
- Distanța rutieră față de rețele de transport urban: la 50 m



GEOSTONE S.R.L.

Membri corporativ ANEVAR, legițimăție 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

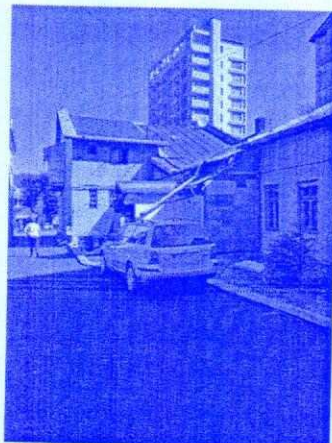
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativ ANEVAR, legitimitate 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

### III.5 Componente non imobiliare

Proprietatea nu dispune de componente nonimobiliare, care sa constituie obiectul prezentei evaluari.

### III.6 Istoricul proprietatii subiect

- Terenul a fost dobandit in baza Actului nr. 34/2018 de Mun. Campulung Moldovenesc.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu.

Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment în viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi considerată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai aprofundate merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție probabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată - acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoză.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură o funcție de poziția sa competitivă pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice, a efectului lor asupra piețelor imobiliare, evaluatorul va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

### IV.1 Analiza productivitatii proprietatii

- Caracteristici solicitate in piata specifica: piata terenurilor pretabile pentru constructii rezdentiale, comerciale si prestari servicii.
- Corespondenta cu caracteristicile proprietatii evaluate: proprietatea evaluata corespunde cu cerintele pietii.
- Identificarea segmentului de piata relevant: segmentului de piata a terenurilor inchiriable.

GEOSTONE S.R.L.

Membriu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc





GESTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

- Delimitarea pietii – aria pietii (harta localizare, arii de piata similare): zone similare din Campulung Moldovenesc, din punctul de vedere a caracteristicilor proprietatii imobiliare evaluate.

#### IV.2 Analiza cererii

- Profilul cumparatorului (dorinta si puterea efectiva de cumparare);existent cumparatorului (posibilitatea de atragere) in aria de piata identificata;
- Estimari privind istoric numar proprietati competitive vandute sau inchiriate in aria pietii examinate;
- In ceea ce priveste, piata imobilelor comerciale, interesul vine din partea persoanelor ce vor sa desfasoare o activitate comerciala.
- In prezent, s-au identificat pe piata din mun. Campulung Moldovenesc oferte de parcele de teren spre inchiriere.
- In zona data, in proximitate de proprietatea supusa evaluarii, au fost identificate alte proprietati (teren si constructii) cu activitati similare;

#### IV.4 Analiza ofertei

In urma analizei de piata, a consultarii site-urilor agentiilor imobiliare si de specialitate, oferta de proprietati imobiliare pe segmentul terenurilor oferite spre inchiriere este redus.

Intrucat in zona proprietatile similare sunt lipsa de pe listele de ofertare, au fost identificate proprietati similare in mun. Campulung Moldovenesc, alte zone.

#### IV.5 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului

Scopul in care se studiază **cererea și oferta pieței** il reprezintă crearea unui cadru de analiză a comportamentului cumpărătorilor și ofertanților. Curbele cererii arată cum reacționează consumatorii la modificarea prețului, iar curbele ofertei arată care este reacția ofertanților la același fenomen. Alături de cererea, cât și oferta sunt mulțimi de valori corespunzătoare unui număr mare de prețuri. Care dintre aceste prețuri vor domina piața? Care va fi cantitatea de bunuri care va fi vândută și cumpărată pe piață? Răspunsurile la aceste întrebări depind de modul în care interacționează ofertanții și cumpărătorii pe piață. Această interacțiune a consumatorilor și ofertanților va conduce la **echilibrul pieței**.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc





GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

**Echilibrul pieței** poate fi definit ca acea situație în care, la un anumit preț dominant al pieței, consumatorii pot cumpăra toate bunurile pe care și le doresc, iar producătorii pot vinde toate bunurile pe care sunt dispuși să le pună la dispoziția pieței.

#### **IV.6 Previziunea absorbției subiectului în aria pieții**

Proprietatea supusă evaluării prezintă o atractivitate medie pe piața imobiliară din orașul Darmanesti, iar potențialii investitori au elemente de comparație factori ca: amenajările și accesibilitatea, suprafața construită a clădirilor, accesul la stradă, mărimea amplasamentului, posibilitatea de depozitare a marfurilor/stocurilor/produselor finite, iar perioada de absorbție a proprietății se situează într-un interval de 10 – 16 luni, în condițiile unui marketing adecvat și o promovare medie spre ridicată a anunțului de vânzare.

#### **IV.7 Date relevante**

Chirii: în zona s-au identificat chirii la nivelul de 0.4-0.8 eur/1 mp teren/lună în zona ultracentrală, pretabil pentru construcții comerciale.



**GEOSTONE S.R.L.**

Membri corporativ ANEVAR, legitimație 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007.

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Relatiile dintre tendintele economice si practica evaluarii sunt evidentiata pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata sunt esentiale pentru conceptual de **cea mai buna utilizare (CMBU)**. Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva pe care o poate avea proprietatea imobiliara subiect.

### **Definitie:**

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018-Glosar, astfel:

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

Definitia termenului include in mod implicit ideea ca analiza CMBU este privita din perspectiva utilizarii unui proprietati in ipoteza ca terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea cladirilor existente.

Analiza terenului considerat a fi liber se concentreaza asupra utilizarilor alternative, iar evaluatorul testeaza fiecare utilizare rezonabila si probabila din punct de vedere a permisibilitatii juridice, posibilitatii fizice, fezabilitatii financiare si profitabilitatii maxime.

### *Utilizari probabile in mod rezonabil*

In cadrul analizei pietii au fost analizate terenurile libere din zonele similare si terenurile construite din zona data si din imediata apropiere.

Concluziile sunt urmatoarele:

- Terenurile construite sunt ocupate de cladiri rezidentiale, comerciale .
- In imediata apropiere sunt constructii cu caracter rezidential, comercial .

### *Testul de permisivitate legala*

Pentru a analiza daca este permisibila legal utilizarea comerciala si prestari servicii, este necesar un Certificat de urbanism al terenului. Avand in vedere vecinatatile terenului, consideram ca este posibil legal utilizarea terenului in scop comercial, respectiv cea actuala.

***In concluzie consider ca dezvoltarea rezidentiala este permisa legal.***



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

### Testul pentru posibilitatea fizica

Faptul ca in imediata apropiere sunt edificate obiective rezidentiale, comerciale si prestari servicii si are deschidere la drum principal, aduce suficiente indicii pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor, cailor de acces permite faptul ca terenul sa fie construit.

**Ca si concluzie apreciez ca dezvoltarea comerciala si prestari servicii este fizic posibilă. Nu s-au identificat niciun fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis dezvoltării.**

### Testul fezabilitatii financiare

Ca urmare a activitatea pietii in zona data, indica faptul ca utilizarea comerciala si prestari servicii este fezabila financiar.

### Testul valorii maxime

Avand in vedere caracterul zonei, vecinatatile, cea mai buna utilizare prin testul valorii maxime, va fi utilizarea comerciala si prestari servicii.

### Concluzii:

Concluziile celei mai bune utilizari:

- Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este comerciala si prestari servicii;
- Utilizarea se poate mentine pe termen lung;
- Cumparatorul cel mai probabil este un utilizator final, care va desfasura activitate comerciala.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## VI. EVALUAREA PROPRIETATII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati rezidentiale. Avand in vedere tipul proprietatii subiect, specificul zonei analizate si piata imobiliara actuala, metodele relevante si adecvate de evaluare sunt cea capitalizarea rentei funciare.

### EVALUAREA TERENULUI

Terenul reprezinta principala sursa pentru orice venit generat de proprietate si are prioritate asupra oricarui venit generat de constructie. Valoarea terenului poate fi egala sau chiar mai mare decat valoarea intregii proprietati. Terenul are valoare, iar constructiile contribuie la valoare iar, atunci cand nu se intampla acest lucru, constructiile trebuie demolate. In acest caz, costul eliberarii terenului este o penalitate sau o contributie negativa a cladirii, care va fi dedusa din valoarea terenului.

Metode si tehnice de evaluare aplicate pentru esimarea valorii de piata a terenului:

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajari si/sau constructii se poate realiza prin sase metode recunoscute de evaluare.

#### **Cele sase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:**

**Comparatia directa** – utilizata pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea de piata se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, adica valoarea de piata poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate sau sunt oferite la o data apropiata de data evaluarii.

Extractia de pe piata consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus constructii) s-a sczut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.

**Alocarea** se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii diferite. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.

**Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net** din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din

GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc





GEOSTONES.R.L.

*Câmpulung Moldovenesc*

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: [gabrieladan@yaho.com](mailto:gabrieladan@yaho.com)



**GEOSTONE**

exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anual alocat constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului , cu o rata de capitalizarii.

**Capitalizarea directa a rentei** se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului in schimbul unei rente sau chirii.

*Pentru a raspunde obiectivelor stabilite prin misiunea de evaluare, valoarea de piata a terenului va fi estimata prin metoda capitalizarii directe a rentei, pe piata funciara cat si prin metoda comparatiilor directe, identificandu-se suficiente oferte comparabile .*

**Analiza fluxului de numerar actualizat** reprezinta o analiza a parcelarii si dezvoltarii terenului neamenajat, pe premise amenajarile si cladirile proiectate reprezenta cea mai probabila utilizare a terenului.

**Concluzie:** estimarea valorii de piata a terenului se realizeaza prin metoda comparatiilor directe si metoda capitalizarii rentei funciare, bazata pe datele de pe piata terenurilor oferite spre inchiriere.



**GEOSTONE S.R.L.**

Membrii corporativi ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

## VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

### VII.1. Analiza rezultatelor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicată au dus la judecăți consistente. *Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.*

**In urma aplicarii metodei capitalizării directe a rentei, VALOAREA DE PIATA a imobilului este de 11.120 LEI si metodei comparatiilor directe , VALOAREA DE PIATA a imobilului este de 11.430 LEI**



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEFVAR, legițimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlașuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

## VII.2 Concluzia asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordării de piață, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 06.11.2018 **VALOAREA DE PIATA** a **proprietății imobiliare amplasată în** mun. Câmpulung Moldovenesc, Calea Bucovinei, nr. 2, jud. Suceava, aflată în proprietatea MUN. CAMPULUNG MOLDOVENESC, **este de:**

<b>VALOAREA DE PIATA A TERENULUI CU SUPRAFATA DE 53 MP (fara TVA)</b>	<b>11.120 lei</b>
	<b>2.380 €</b>
	<b>44,91 eur/mp</b>

*CONFORM ADRESEI DE SOLICITARE INAINTATA DE CATRE PRIMARIA MUN. CAMPULUNG MOLDOVENESC, A FOST SOLICITATA DETERMINAREA NIVELULUI REDEVENTEI, PLATITA DE CATRE CONCESIONAR, respectiv valoarea de piata a terenului cu suprafata de 53 mp va fi recuperata intr-o perioada de 25 ani, conform actelor normative si Legislatiei in vigoare.*

**REDEVENTA ANUALA PENTRU TERENUL CU  
SUPRAFATA DE 53 MP, ESTE DE**

**444,80 LEI /1 AN /53 MP**

Valorile nu contin TVA



**GEOSTONE S.R.L.**

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

## ANEXE

### ACTE DE PROPRIETATE

Nu au fost puse la dispozitie

### ACTE CADASTRALE

Extras de carte funciara si inchiere de intabulare

Planuri de amplasament si delimitarea imobilului

Fisa imobilului

### ACTE EVALAUTOR

Certificat inmatriculare

Autorizatie membru corporativ

Asigurare profesionala



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2018

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



**GHOSTONE S.R.L.**

*Câmpulung Moldovenesc*

*str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava*

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@yaho.com*



## **BIBLIOGRAFIE**

- Standardele de Evaluare, editia 2018;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale



**GHOSTONE S.R.L.**

*Membrii corporativi ANEVAR, legițimatie 433/2018*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

*Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc*



**METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE**  
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

**VENIT**

**Venit brut potential annual (VBP)**

Venitul total atribuit proprietatii imobiliare, la ocuparea completa a acesteia, inainte de scaderea pierderilor din neocuparea si din necolectarile unor chirii

Nivelul chiriei, practicata in zona amplasarii proprietatii imobiliare funciare pentru 1 mp, cu utilizare comerciala, respectiv: 0,4 eur/mp

TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII, CU SUPRAFATA DE 53 MP 1.186,52 lei

**TOTAL**

Alte venituri	<b>1.186,52 lei</b>
Venit brut potential @100 % grad de ocupare	0,00 lei
Minus pierderile din neocupare si neincasare	1.186,52 lei
<b>Venit brut efectiv (VBE)</b>	<b>889,89 lei</b>
Venitul anticipat din toate operatiunile de exploatare ale proprietatii imobiliare, corectat cu pierderile din neocupare si din necolectarea chiriei, la care se adauga orice alt venit (cunoscut si ca venit brut realizat)	

**CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

Cheltuieli periodice necesare pentru mentinerea proprietatii imobiliare si pentru continuarea generarii de venit, presupunand ca exista un management prudent si competent.

**Fixe (5%)**

Impozit 0,00 lei  
Altele 0,00 lei

**SUBTOTAL**

**0,00 lei**

**Variabile**

Management 0,00 lei  
Administrator 0,00 lei  
Intretinere si dezapazire 0,00 lei  
Altele 0,00 lei

**SUBTOTAL**

**0,00 lei**

**SUBTOTAL**

**0,00 lei**

**TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

**0,00 lei**

**VENIT NET DIN EXPLOATARE**

**889,89 lei**

Venitul net efectiv sau anticipat care raman dupa scaderea tuturor cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv, dar inainte de a fi deduse serviciul datoriei aferent creditului ipotecar si amortizarea contabila.

**RATA DE CAPITALIZARE**

**8,00%**

NOTA: NIVELUL CHIRIILOR ESTE CEL PRACTICAT PE PIATA PENTRU LOTURI DE TEREN NEAMENAJATE, DISPUNAND DE UTILITATI LA MARGINEA TERENULUI. RATA DE CAPITALIZARE ESTE UN DIVIZOR (EXPRIMA RATA RENTABILITATII) UTILIZAT PENTRU TRANSFORMAREA UNUI FLUX ANUAL CONSTANT (UNIFORM) SAU CU O CRESTERE CONSTANTA IN VALOARE ACTUALA A CAPITALULUI DIN CARE PROVINE. RATA DE CAPITALIZARE A FOST DETERMINATA IN BAZA DATELOR DE PE PIATA IMOBILIARA A TERENURILOR, ARIA DE PIATA ANALIZATA CUPRINZAND MUN. CAMPULUNG MOLDOVENESC CORABORAT CU REVISTELE DE SPECIALITATE , CARE CONTIN INDICATII ASUPRA RATEI DE CAPITALIZARE A TERENULUI. EVALUAREA PROPRIETATII SE REALIZEAZA IN PREMIZA: CHELTUIELILE DE EXPLOATARE FIXE SUNT SUPTORATE DE CATRE PROPRIETAR, IAR CHELTUIELILE VARIABILE VOR FI SUPTORATE DE CATRE CHIRIAS, EXCLUS CHELTUIELILE DE AMENAJARE A TERENULUI.

**VALOAREA DE RANDAMENT A PROPRIETATII**

**11.123,64 lei**

**VALOAREA DE PIATA A TERENULUI CU SUPRAFATA DE  
53 MP (fara TVA)**

**11.120 lei**

**2.380 €**

**44,91 eur/mp**

Curs valutar conform BNR la data de 06.11.2018 **4,6640 lei**





**TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 53 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 38896/CAMPULUNG MOLDOVENESC, CU NR CAD. 38896**

**GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE**

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile - TEREN INTRAVILAN PRETABIL PENTRU CONSTRUCTII MIXTE SAU COMERCIALE//REZIDENTIALE		
		A	B	C
Suprafata (mp)	53	2000	1000	1500
Pret oferta (eur/mp)		28,0	30,0	20,0
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta
Sursa datelor		www.olx.ro	www.homezzz.ro	www.imobiliare.ro
Tip vanzator	persoana juridica	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Conditii de piata	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
Localizare	mun. Campulung Moldovenesc, zona ultracentrala, Calea Bucovinei, nr. 2, jud. Suceava	mun. Campulung Moldovenesc, zona Runc, jud. Suceava	mun. Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona Izvorul Alb, vis-à-vis de Pensiunea Ridana, jud. Suceava	mun. Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, la intrarea dinspre Vama, vis-à-vis de Pensiunea Royal, jud. Suceava
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafata (mp)	53	2000	1000	1500
Destinatie (utilizare terenului)	comercial (comercializare birouri, etc) /rezidential	comercial (turistic) /rezidential	comercial (turistic) /rezidential	comercial (turistic) /rezidential
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	cai interioare betonate, cu acces in Calea Bucovinei, pe o distanta de cca 50 m	drum acces asfaltat	drum acces asfaltat	drum acces asfaltat
Topografie /relief	plan	plan	plan	plan
Utilitati disponibile	electricitate, apă, canalizare, gaz și telecomunicații	electricitate, apă și telecomunicații	electricitate, apă și telecomunicații	electricitate, apă și telecomunicații
Forma in plan	regulata	regulata	regulata	regulata
Deschiderea la strada	deschidere la cai interioare	deschidere la drum de acces asfaltat	deschidere la drum de acces asfaltat	deschidere la drum de acces asfaltat
Amenajari ale terenului	terenul este ocupat de cladire 100%	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii





TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 53 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 38896/CAMPULUNG MOLDOVENESC, CU NR CAD. 38896

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

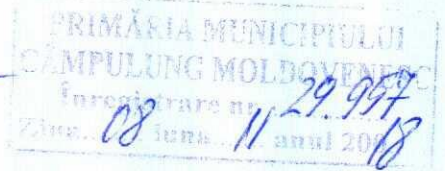
Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile - TEREN INTRAVILAN PRETABIL PENTRU CONSTRUCTII MIXTE SAU COMERCIALE			
		A	B	C	
Suprafata (mp)	53	2000	1000	1500	
Pret oferta (eur/mp)		28,0	30,0	20,0	
Marja de negociere (eur)		-2,80 €	-3,00 €	-2,00 €	
Marja de negociere, %		-10%	-10%	-10%	
Sursa datelor		www.olx.ro	www.homezzz.ro	www.olx.ro	
Pret de vanzare (eur/mp)		25	27	18	
<b>Elemente specifice tranzactionarii</b>					
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	
Ajustare, %		0%	0%	0%	
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat (eur/mp)		25,20	27,00	18,00	
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	
Ajustare, %		0%	0%	0%	
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat (eur/mp)		25,20	27,00	18,00	
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	
Ajustare, %		0%	0%	0%	
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat (eur/mp)		25,20	27,00	18,00	
Conditii de piata	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	
Ajustare, %		0%	0%	0%	
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat, eur		25,20	27,00	19,00	
<b>Elemente specifice proprietatii</b>					
Localizare	mun. Campulung Moldovenesc, zona ultracentrala, Calea Bucovinei, nr. 2, jud. Suceava	mun. Campulung Moldovenesc, zona Runc, jud. Suceava	mun. Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona Izvorul Alb, vis-a-vis de Pensiunea Ridana, jud. Suceava	mun. Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, la intrarea dinspre Vama, vis-a-vis de Pensiunea Royal, jud. Suceava	
Ajustare, %		40%	37%	79%	
Ajustare, eur		10,00	10,00	15,00	
Pret ajustat, eur		35,20	37,00	34,00	
<b>Caracteristici fizice</b>					
Suprafata (mp)	53	2000	1000	1500	
Ajustare, %		-10%	-10%	-10%	
Ajustare, eur		-2,52	-2,70	-1,90	
Destinatie (utilizare terenului)	comercial (comercializare birouri, etc) /rezidential	comercial (turistic) /rezidential	comercial (turistic) /rezidential	comercial (turistic) /rezidential	
Ajustare, %		14%	14%	15%	
Ajustare, eur		5,00	5,00	5,00	
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	cai interioare betonate, cu acces in Calea Bucovinei, pe o distanta de cca 50 m	drum acces asfaltat	drum acces asfaltat	drum acces asfaltat	
Ajustare, %		6%	5%	6%	
Ajustare, eur		2,00	2,00	2,00	
Topografie /relief	plan	plan	plan	plan	
Ajustare, %		0%	0%	0%	
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	
Utilitati disponibile	electricitate, apă, canalizare, gaz și telecomunicații	electricitate, apă și telecomunicații	electricitate, apă și telecomunicații	electricitate, apă și telecomunicații	
Ajustare, %		14%	14%	15%	
Ajustare, eur		5,00	5,00	5,00	
Forma in plan	regulata	regulata	regulata	regulata	
Ajustare, %		0%	0%	0%	
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	
Deschiderea la strada	deschidere la cai interioare	deschidere la drum de acces asfaltat	deschidere la drum de acces asfaltat	deschidere la drum de acces asfaltat	
Ajustare, %		0%	0%	0%	
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat (eur/mp)		44,68	46,30	44,10	
Cheltuieli necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	
Ajustare, %		0%	0%	0%	
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	
Pret ajustat (eur/mp)		44,68	46,30	44,10	
Ajustare totala neta absoluta, %		63,77%	59,47%	104,24%	
Ajustare totala neta absoluta, eur		19,48	19,30	26,10	
Ajustare totala bruta absoluta, %		84%	79%	124%	
Ajustare totala bruta absoluta, eur		24,52	24,70	29,90	
Numar corectii		0	2	2	
Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara B, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului caruia nu i s-au efectuat ajustari brute absolute					
Valoarea de piata a proprietatii subiect - TEREN CC INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 53 MP (rotujit) (fara TVA)	2.450 €				
	11.430 lei				





Din. Istuete L.

  
08.11.2018



Consiliului local al Municipiului Câmpulung Moldovenesc

D-lui Negură Mihăiță, Primarul Municipiului Câmpulung Moldovenesc

Subsemnatii MOROȘAN FLORIN – VASILE și MOROȘAN VIRGINIA, în calitate de proprietari ai imobilului situat în strada Calea Bucovinei nr. 2, Câmpulung Moldovenesc, prin prezenta vă rugăm a aproba concesionarea prin incredintare directă a suprafeței de 53 mp teren situate alăturat proprietății noastre de la adresa de mai sus.

Intentionăm realizarea unor spații de cazare prin supraetajarea și extinderea clădirii existente dobândite prin contract de vânzare – cumpărare nr. 174 din 20.01.2018.

Imobilul proprietatea noastră este situat în zona centrală a municipiului, în curtea interioară care este delimitată la est de clădirea bibliotecii, la sud de blocuri de locuințe, la nord și vest de clădiri de locuit cu spații comerciale la parter, la vest.

Construcția propusă pentru modernizare este realizată din zidărie de cărămidă, cu regimul de înălțime parter și are dimensiunile de 9,75 x 5,46 ÷ 5,84m.

Lucrările de modernizare vor consta în extinderea și supraetajarea clădirii existente, în vederea realizării unor spații de cazare.

Extinderea se va realiza pe latura de vest a clădirii, cu dimensiunile de 3,14m x 8,70m (25,00mp). Pe suprafața de 28 mp se vor realiza accesul și amenajarea zonelor verzi necesare.

Clădirea existentă și extinderea vor avea regimul de înălțime P+2E. Spațiile de cazare propuse, se vor compune dintr-un hol de primire (la parter) și 5 camere de cazare (1 cameră la parter și câte 2 camere la etaje), fiecare cameră având baie proprie.

Construcția se va prevedea cu instalații termice, electrice și sanitare, urmând a se racorda la utilitățile existente în zonă, în baza avizelor furnizorilor de utilități.

Finisajele exterioare vor fi de tip superior și vor consta în suprafețe cu tencuieli decorative, suprafețe placate cu piatră naturală, profile orizontale și ancadramente la ferestre.

Pentru realizarea extinderii și pentru asigurarea unei intimități a spațiilor de la parterul clădirii, solicităm concesionarea unei suprafețe de teren de 53,00mp pentru o perioadă de 49 de ani.

Vă mulțumim anticipat pentru sprijinul dvs.

Cu aleasă stimă și considerație,

Moroșan Florin – Vasile

Moroșan Virginia





**PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI**  
**pentru instanta de judecata**  
 Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurată (mp)	Adresa imobilului
38586	55	Municipiul Campulung Moldovenesc, Calea Bucovinei, nr. 2, Jud. Suceava

Nr. Cartea Funciara	UAT
	Campulung Moldovenesc

**A. Date referitoare la teren**

Nr. Parcelă	Categoria de folosință	Suprafata [mp]	Mențiuni
1	Cc	55	Teren situat in intravilan
<b>Total</b>		<b>55</b>	Terenul este total neimprejmuit

**B. Date referitoare la constructii**

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
C1	CAS	55	Constructie administrativa, P, suprafata construita desfasurata = 55 mp
<b>Total</b>		<b>55</b>	Constructie fara lift si fara certificat de performanta energetica

Suprafata totala măsurată a imobilului = 55 mp  
 Suprafata din act = 55 mp

Executant: ing. Daniel Rebenciu

Inspector:

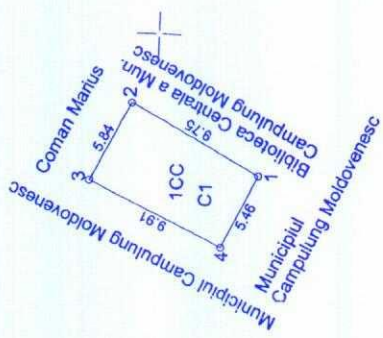
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

14080/2017

[Signature]

Data: Iunie 2017



670200

670200

542050

542050



PLAN DE INCADRARE IN ZONA

SCARA 1:5000

Trapez: L-35-16-A-c- 3-II

Beneficiar: SC Realtimedcad SRL

Localitatea: Municipiul Câmpulung Moldovenesc, Calea Bucovinei, nr. 2, jud. Suceava

Bun imobil: Parcelele nr. 1Cc

Intocmit: ing. Daniel Rebenciuc

Sistem de proiectie: Stereografic 1970

Data: Septembrie 2017

~ ~



## CONTRACT DE VÂNZARE



Între :

Subscrisa Societate Comerciala „REALTIMECAD” SRL cu sediul in Com Moldova Sulita, Sat Moldova Sulita, nr. 386, judetul Suceava, inregistrata la ORC Suceava sub nr. J33/206/2009, avand cod unic de inregistrare 25224534, reprezentata prin mandatar **HOLDERBAUM ADRIANA**, domiciliata in mun Campulung Moldovenesc, str. Sirenei, nr. 6, bloc B2, scara B, etaj 4, ap. 37, judetul Suceava, identificata prin CI seria XV, nr. 243637/12.09.2017 eliberata de SPCLEP Campulung Moldovenesc, CNP 2890721336671, in baza procurii autentificata sub nr. 150 din data de 25.01.2018 de Oltica Veronica Andronicescu, notar public in cadrul SPN BNPA Dorina Rotaru si Oltica Veronica Andronicescu- Campulung Moldovenesc, in calitate de vânzătoare;-----

Și;

Domnul: **MOROȘAN FLORIN - VASILE**, cetatean roman, nascut la data de 24.04.1977 in mun Campulung Moldovenesc, judetul Suceava, domiciliat in Com Fundu Moldovei, Sat Fundu Moldovei, nr. 135 A, judetul Suceava, identificat prin CI seria SV, nr. 603219/20.05.2009, eliberata de SPCLEP Campulung Moldovenesc, CNP 1770424330049, casatorit cu **MOROȘAN VIRGINIA**, CNP 2790820330024 sub regimul comunitatii legale de bunuri, fara conventie matrimoniala, in calitate de cumpărător, a intervenit prezentul contract de vânzare în următoarele condiții:-----

Noi, S.C. „REALTIMECAD” SRL, prin mandatar **HOLDERBAUM ADRIANA**, vindem domnului **MOROȘAN FLORIN - VASILE**, imobilul constând din suprafata de 55(cincizecicinci) mp teren curti-constructii impreuna cu constructii administrative si social culturale in suprafata construita la sol de 55 mp si suprafata desfasurata de 55 mp, situate in intravilanul mun Campulung Moldovenesc, Calea Bucovinei, nr. 2, judetul Suceava, identice cu imobilul avand numarul cadastral 38386 compus din parcela nr 1 curti-constructii de 55 mp cu C1- constructii administrative si social culturale, inscrite in cartea funciara electronica nr. 38386 a localitatii Campulung Moldovenesc, conform incheierii nr. 188 din data de 12.01.2018 eliberata de de BCPI Campulung Moldovenesc, dobandite prin cumparare, dreptul de proprietate fiind stabilit in baza Sentintei civile nr. 1052/2017 din data de 26.11.2017 pronuntata de Judecatoria Campulung Moldovenesc in dosarul nr. 2657/206/2016.----

Prețul vanzarii stabilit de noi părțile contractante este de 16.000 (sasesprezecemii) lei- TVA scutit, conform art.292, alin.2, lit.f, din legea 227/2015 Cod Fiscal, care a fost achitat integral anterior incheierii prezentului act, in doua rate , astfel: prima in valoare de 10.000 lei, conform facturii nr. 033 din data de 27.10.2017 si a chitantei nr. 000051/27.10.2017 si a doua in valoare de 6.000 lei, conform facturii nr. 034 din data de 27.11.2017 si a chitantei nr. 000052/27.11.2017. -----

Imobilul nu este grevat de sarcini și nu s-au constituit drepturi reale în favoarea altor persoane, după cum rezultă din extrasul de cartea funciara pentru autentificare nr. 1094 din data de 26.01.2018 eliberat de Biroul de cadastru și publicitate imobiliara Campulung Moldovenesc.-----

Imobilul are taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală nr. 2612 din data de 25.01.2018 eliberat de Primaria mun Campulung Moldovenesc, jud Suceava .-----

Noi, S.C. „REALTIMECAD” SRL, prin mandatar **HOLDERBAUM ADRIANA**, declaram pe proprie răspundere cunoscând prevederile art. 326 Cod Penal, că imobilul care formează obiectul prezentului contract de vânzare nu a fost scos din circuitul civil prin trecere în proprietate publică, nu ne aflam în niciuna dintre situatiile prevăzute de lege care atrag incapacitatea de a vinde, imobilul nu face obiectul unor litigii sau unor proceduri administrative de retrocedare a proprietății în baza legilor speciale sau proceduri de expropriere și nu face obiectul unui patrimoniu de afectatiune, este liber de orice drept de retenție, restricție, servitute, drept de trecere, drept de servitute pentru utilități sau orice alt drept al unei terțe părți de orice natură, nu este inclus ca aport în natură la capitalul social al vreunei societăți, nu au fost încheiate alte antecontracte cu persoane fizice sau juridice privind acest imobil, cu exceptia antecontractului de vanzare-cumparare autentificat sub nr. 2426 din data de 27.11.2017 de SPN BNPA Dorina Rotaru si Oltica Veronica Andronicescu -Campulung Moldovenesc, nu există contracte de dare în folosință în derulare, este liber de sarcini după cum rezultă din extrasul de cartea funciara pentru autentificare nr. 1094 din data de 26.01.2018 eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Campulung Moldovenesc.-----







100054954952



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

Dosarul nr. 1191 / 29-01-2018

**INCHEIERE Nr. 1191**

**Registrator:** CRISTINA MOCANU

**Asistent:** OVIDIU MOCANU

Asupra cererii introduse de MOROSAN FLORIN VASILE domiciliat in - privind Intabulare sau inscriere provizorie in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.174/29-01-2018 emis de ANDRONICESCU OLTICA VERONICA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 86 lei, cu documentul de plata:

-Chitanta externa nr.70466/29-01-2018 in suma de 86 pentru serviciul avand codul 232

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 38386, inscris in cartea funciara 38386 UAT Câmpulung Moldovenesc avand proprietarii: REALTIMECAD SRL in cota de 1/1 de sub B.2, ;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE , ca bun comun mod dobandire conventie in cota de 1/1 asupra A.1, A1.1 in favoarea MOROȘAN FLORIN-VASILE, MOROȘAN VIRGINIA, sub B.3 din cartea funciara 38386 UAT Câmpulung Moldovenesc;

**Prezenta se va comunica părților:**

MOROSAN FLORIN VASILE  
ANDRONICESCU OLTICA VERONICA  
MOROȘAN VIRGINIA  
MOROȘAN FLORIN-VASILE

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Campulung Moldovenesc, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

30-01-2018

Registrator,

CRISTINA MOCANU  
MOCANU CRISTINA  
(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

OVIDIU MOCANU

O.C.P.I. SUCEAVA  
MOCANU OVIDIU  
(parafa și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare referențială și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.







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

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38386 Câmpulung Moldovenesc

Nr. cerere 1191  
Ziua 29  
Luna 01  
Anul 2018



#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str. Calea Bucovinei, Nr. 2, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38386	55	Teren neimpregmuit;

#### Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	38386-C1	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str. Calea Bucovinei, Nr. 2, Jud. Suceava	S. construita la sol:55 mp; S. construita desfasurata:55 mp; Constructie administrativa

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1191 / 29/01/2018</b>	
Act Notarial nr. 174, din 29/01/2018 emis de ANDRONICESCU OLTICA VERONICA;	
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, ca bun comun, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
	1) MOROȘAN FLORIN-VASILE
	2) MOROȘAN VIRGINIA

#### C. Partea III. SARCINI .

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

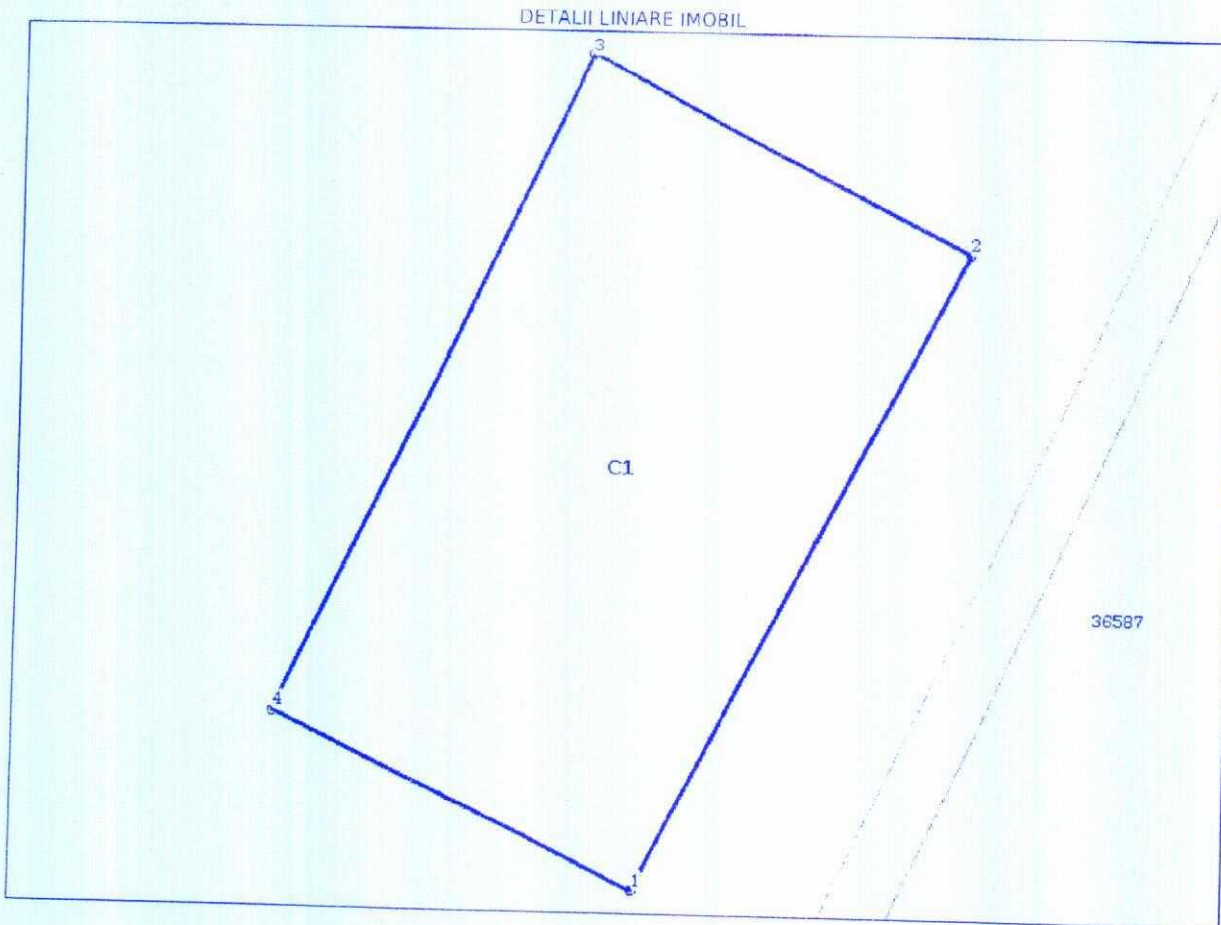


**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38386	55	

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	55	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38386-C1	construcții administrative și social culturale	55	Cu acte	S. construită la sol:55 mp; S. construită desfășurată:55 mp; Construcție administrativă

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	9.752
2	3	5.836
3	4	9.91



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	5.458

\*\* 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 86 RON, -Chitanta externa nr.70466/29-01-2018 în suma de 86, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 232.

Data soluționării,

30-01-2018

Data eliberării,

\_/ /

Asistent/Registrator,

OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

O.C.P.I. SUCEAVA  
 MOCANU OVIDIU  
 Asistent registrator

Referent,

(parafa și semnătura)

O.C.P.I. SUCEAVA  
 MOCANU OVIDIU  
 Asistent registrator





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC**  
**Primar**

**CERTIFICAT DE URBANISM**

Nr. 335 din 24.10 2018

**În scopul: CONCESIONARE TEREN PENTRU EXTINDEREA SPAȚIULUI  
EXISTENT ÎN VEDEREA AMENAJĂRII DE SPAȚII DE  
CAZARE**

Ca urmare a cererii adresate de		<u>MOROȘAN FLORIN-VASILE</u>			
cu domiciliul/sediul în județul		Suceava	Municipiul		Fundu Moldovei
satul	Fundu Moldovei	sectorul	-	Orașul/comuna	
strada		nr. <u>135A</u>	bl. <u>-</u>	cod poștal	
telefon/fax	-			sc. <u>-</u>	et. <u>-</u>
înregistrată la nr. <u>22789</u>		din	<u>01.09.2018</u>	ap. <u>-</u>	
			e-mail	-	

pentru imobilul - teren și/sau construcții - situat în județul Suceava,  
Municipiul Câmpulung Moldovenesc cod poștal 725100  
strada Calea Bucovinei nr. 2 bl. - sc. - et. - ap. -  
sau identificat prin\*3) Imobile cu nr. cad. 38896 și nr. 38386 Câmpulung

În temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza Plan Urbanistic General al Municipiului Câmpulung Moldovenesc, aprobată cu Hotărârea Consiliului local al Municipiului Câmpulung Moldovenesc nr. 53 din 25 septembrie 2000 și faza Plan Urbanistic Zonal „Zona centrală Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava” și Regulamentul urbanistic local aferent aprobat prin Hotărârea Consiliului local al Municipiului Câmpulung Moldovenesc nr. 67 din 24 aprilie 2008,

În conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**SE CERTIFICĂ:**

**1. REGIMUL JURIDIC:**

Teren situat în intravilanul Municipiului Câmpulung Moldovenesc.  
Imobilul identificat cu nr. cad. 38896 Câmpulung este proprietatea Municipiului Câmpulung Moldovenesc și face parte din domeniul privat.  
Spațiul propus pentru extindere este proprietatea soției Moroșan Florin Vasile și Moroșan Virginia, dobândit în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 174/29.01.2018 de BNP Andronicescu Oltica Veronica.  
Liber de sarcini

Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii ori în zona de protecție a acestora.

În vederea emiterii autorizației de construire este necesar a prezenta documente din care să rezulte dreptul asupra construcției și/sau terenului care conferă titularului dreptul de a obține autorizația de construire/desființare:

1. dreptul real principal: drept de proprietate, drept de administrare, drept de concesiune având ca obiect terenuri aflate în domeniul public sau privat al statului sau unităților administrativ-teritoriale, uz, uzufruct, suprafață, servitute;

2. drept de creanță dobândit prin: contract de cesiune, concesiune, comodat, locațiune. Emiterea autorizației de construire în baza unui contract de comodat/locațiune se poate face numai pentru construcții cu caracter provizoriu și acordul expres al proprietarului de drept.

**2. REGIMUL ECONOMIC:**

Teren aferent construcțiilor existente și zonei.  
Destinație propusă – spații de cazare  
Nu sunt instituite reglementări fiscale speciale zonei.



discontinuu; in aceste cazuri se admite numai realizarea cu o retragere fata de limitele parcelei egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;
- se recomanda ca parapetul ferestrelor cladirilor cu activitati productive de pe fatadele orientate spre limitele unor parcele laterale, care prezinta ferestrele unor locuinte situate la mai putin de **10.0** metri, sa fie situat la minim **1.80** metri de la pardoseala incaperilor;
- in cazul cladirilor comerciale sau destinate altor servicii, se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

#### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:**

pe fiecare parcela se poate construi fie o cladire principala, fie mai multe cladiri, in functie de suprafata si dimensiunile parcelei; cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;

distanța se poate reduce la jumatate din inaltime dar nu mai puțin de **6.0** metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati care necesita lumina naturala;

#### **CIRCULATII SI ACCESE:**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de **minim 4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate;
- in cazul parcelelor de colt sau cu aliniamente la mai multe strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile;
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanta dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri;
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent, sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

#### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 250 metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

#### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - MAXIM P+2**

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de **4.0** metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;



**4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:**

În scopul elaborării documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții - de construire/de desființare - solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului:

**AGENȚIA NAȚIONALĂ PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI**  
**AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI SUCEAVA-**  
**- str. Bistriței nr. 1A, Suceava, cod 720264**

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.,

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii demarării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului și/sau a procedurii de evaluare adecvată. În urma evaluării inițiale a notificării privind intenția de realizare a proiectului se va emite punctul de vedere al autorității competente pentru protecția mediului

În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește efectuarea evaluării impactului asupra mediului și/sau a evaluării adecvate, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea cererii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții

În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a impactului asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a investiției, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

**5. CEREREA DE EMITERE A AUTORIZAȚIEI DE CONSTRUIRE va fi însoțită de următoarele documente:**

a) certificatul de urbanism;

b) dovada titlului asupra imobilului, teren și/sau construcții - extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi;

c) documentația tehnică - D.T., după caz (2 exemplare originale):

D.T.A.C.

D.T.O.E.

D.T.A.D.

d) avizele și acordurile de amplasament stabilite prin certificatul de urbanism:

d.1) avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):

alimentare cu apă

canalizare

alimentare cu energie electrică

alimentare cu energie termică

gaze naturale

telefonizare

salubritate

transport urban

Alte avize/acorduri:

d.2) avize și acorduri privind:

securitatea la incendiu

protecția civilă

sănătatea populației

d.3) avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie):



# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. Cadastral	Suprafata masurată (mp)	Adresa imobilului
38896	53	sir. Calea Bucovinei, nr. 2, Campulung Moldovenesc, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara	UAT	Campulung Moldovenesc

A. Date referitoare la teren		
Nr. Parcelă	Categoria de folosință	Suprafata (mp)
1	Cc	53
		Mențiuni
		Teren situat în intravilan
<b>Total</b>		<b>53</b>

B. Date referitoare la construcții		
Cod	Destinatia	Suprafata construită la sol (mp)
		Mențiuni
<b>Total</b>		<b>53</b>

Suprafata totală măsurată a imobilului = 53 mp  
 Suprafata din act = 53 mp

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral.

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava  
 Nume și prenume: **NEGRU PETRICA COZMIN**  
 Funcția: **CONSILIER II**

8872/2018

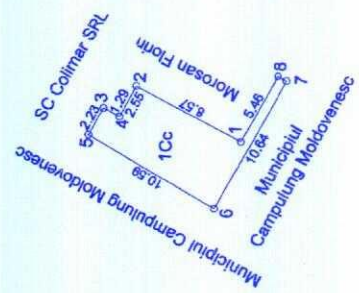
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren.



Data: Martie 2018

542050

670200



670200

542050





## FIȘA IMOBILULUI

Anexa 13

Adresa imobilului : str. C. Bucovinei, nr. 2, Municipiul Campulung Moldovenesc, jud. Suceava.

Nr. Cadastral :

**A. TEREN**

SITUAȚIA DIN ACTE						SITUAȚIA ACTUALĂ				
Proprietar	Cotă parte	Act de proprietate	Nr. CF	Identificator nr. parcelă/nr. topografic	Suprafață din acte	Intravilan / Extravilan ( I/E)	Categorie folosinta	Intravilan / Extravilan / Tip imprejurire / alte mentiuni	Categorie folosinta	Suprafața măsurată (mp)
Municipiul Campulung Moldovenesc	1/1	HCL 34/26.04.2018 Pozitia 4	38627 Campulung Moldovenesc	4990 - parte		-	-	Teren intravilan neîmprejmuit	ICc	53
<b>Total</b>										<b>53</b>

**B. CONSTRUCȚIE**

SITUAȚIA DIN ACTE				SITUAȚIA ACTUALĂ			
Proprietar	Cotă parte	Act de proprietate	Suprafață din acte	Descrierea construcției	Destinația (Cod) Construcție	Descrierea Construcției / alte mențiuni	Suprafața construită măsurată la sol
-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>							

Persoana autorizată: Rebeciuc V Daniel

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren



Data: Martie 2018



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ  
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38896 Câmpulung Moldovenesc

TEREN Intravilan

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str. Calea Bucovinei, Nr. 2, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38896	53	Teren neimprejmuț;

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>8872 / 11/06/2018</b> Act Administrativ nr. 34, din 26/04/2018 emis de CONSILIUL LOCAL CAMPULUNG MOLD; Act Administrativ nr. 16966, din 28/06/2018 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLDOVENESC;	
B2 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1
1) MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC, CIF:4842400, DOMENIUL PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI .**

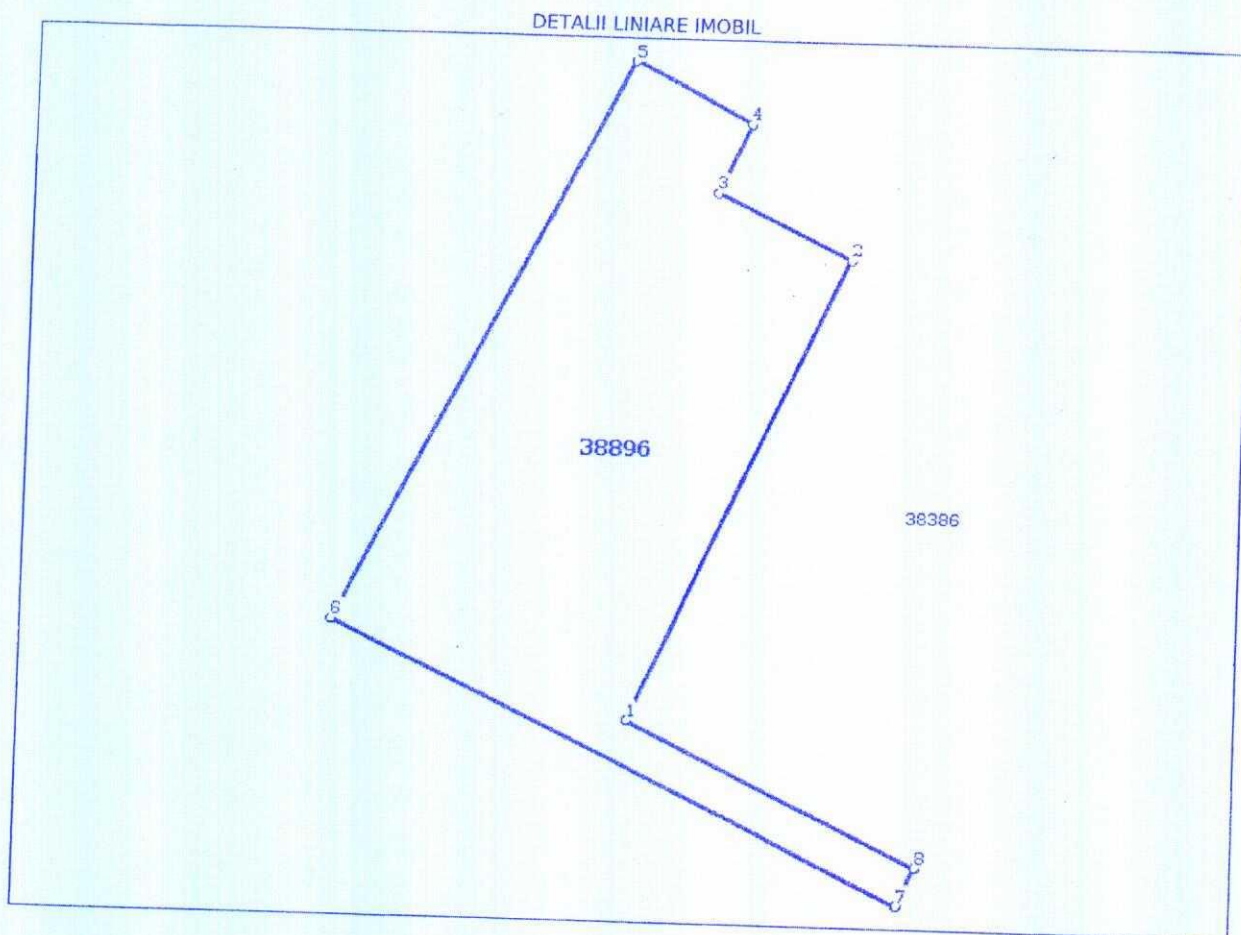
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38896	53	

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



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	53	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.568
2	3	2.55
3	4	1.29
4	5	2.227
5	6	10.586
6	7	10.64



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.7
8	1	5.458

\*\* 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. 211.

Data soluționării,  
05-07-2018  
Data eliberării,  
/ /

Asistent Registrator,  
OVIDIU MOCANU

(parafă și semnătura)

**O.C.P.I. SUCEAVA**  
**MOCANU OVIDIU**  
Asistent registrator

Referent,

