

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIULUI CÂMPULUNG MOLDOVENESC
CONSILIUL LOCAL

RAPORT DE EVALUARE

Suprafața de teren de 10 mp proprietatea publică a Municipiului Câmpulung Moldovenesc, situată în str. Izvorul Alb nr. 165 (Pârția de schi Rarău, tronsonul I)

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren in suprafata totala de 10 mp, situat in str.Izvorul Alb, nr.165

Proprietar:

Municipiul Campulung Mold.



Amplasament : Mun. Campulung Mold., intravilan, in suprafata de 10 mp, din C.F. nr.41150 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață

Evaluator:

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

Decembrie 2021



Cuprins

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



DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.

- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.

- evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectiva asupra proprietății evaluate.

- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .

- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.

- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.

- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.

- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.

- data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 09.12.2021, iar data inspectiei este 09.12.2021.

- evaluatorul a avut documentele necesare evaluarii, toate calculele s-au facut pe baza inspectiei facute la proprietate, pozelor pe care a reusit sa le faca, masuratorilor efectuate si interviurilor.

- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.

- nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;

- raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Campulung Moldovenesc, 09.12.2021

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 10 mp ce face parte din C.F. nr.41150 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc, situată în str. Izvorul Alb, nr.165, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este în pantă, de formă dreptunghiulară, cu utilități la gard (curent, apă), cu acces direct din parcare la partea de ski.

Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 09.12.2021 a proprietății imobiliare – teren – în suprafața de 10 mp.

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

Conform ipotezelor și condițiilor limitative și analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate (teren în suprafața de 10 mp) la data de 09.12.2021 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	10	72.750	14.700
TOTAL	10	72.750	14.700

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 09.12.2021. Cursul valutar de referință este 4.9488 lei/EURO.

Având în vedere solicitarea expresă a proprietarului terenului ca evaluatorul să stabilească **valoarea de închiriere/concesiune lunară** a terenului și ținând cont de destinația atipică a acestui tip de concesiune – **amplasarea de antena gsm** – evaluatorul consideră că valoarea de piață determinată prin metode clasice – comparație directă sau randament – trebuie corelată cu specificul acestei piețe. Amplasarea antenelor se poate face pe construcții existente (fatade sau acoperisuri de blocuri, alte construcții înalte) sau pe piloni special construiți, caz în care terenul de amplasament dobândește o valoare specifică destinației. Pentru determinarea valorii de concesiune pot fi luate în calcul comparații cu taxe locale stabilite de administrația locală pentru amplasarea de firme, taxa pentru parcare sau chirii negociate de proprietari sau asociații de proprietari pentru spații de amplasament ale antenelor de telefonie mobilă (amplasare de stalpi cu releu și antene pe teren sau pe terasa blocurilor turn). Pentru determinarea valorii concesiunii lunare se consideră o rată de 0.20 ce corespunde unui termen de recuperare de 5 ani.

Ținând cont de acești factori, în opinia evaluatorului **valoarea de concesiune** a proprietății evaluate (teren în suprafața de 10 mp) la data de 09.12.2021 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată euro
Teren intravilan- concesiune lunară	10	1.212	245
TOTAL	10	1.212	245

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

Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 09.12.2021.

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

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

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

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

09.12.2021

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile

I. PREMISELE EVALUĂRII

I.1. Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 10 mp ce face parte din C.F. nr.41150 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, situată în str. Izvorul Alb, nr.165, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este în pantă, de formă dreptunghiulară, cu utilități la gard (curent, apă) și acces direct din parcare la partea de ski.

Proprietatea – terenul – este amplasat în perimetrul municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona periferică, fiind o zonă turistică care sunt terenuri folosite pentru explorări agricole și forestiere.

Terenul în cauză este în pantă, are o formă dreptunghiulară.

I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 09.12.2021 a proprietății imobiliare – teren în suprafața de 10 mp, pentru a permite **proprietarului să stabilească o valoare de concesiune.**

I.3. Definirea valorii și data estimării.

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

Data evaluării este 09.12.2021.



I.4. Modul de exprimare a valorii.

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

Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 09.12.2021. Cursul valutar de referință este 4.9488 lei/EURO.

I.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul integral de proprietate asupra terenului.

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

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

I.6. Ipoteze și condiții limitative

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

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



II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății

Parcela de teren în suprafața de 10 mp ce face parte din C.F. nr.41150 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, situată în str. Izvorul Alb, nr. 165, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este în pantă, de formă dreptunghiulară, cu utilități la gard (curent, apă) cu acces direct din parcare la partea de ski.

Istoricul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este Primăriei Campulung Moldovenesc conforma act administrativ nr.20642/19.07.2021.

Descrierea terenului

Parcela de teren în suprafața de 10 mp ce face parte din C.F. nr.41150 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, este în pantă, de formă dreptunghiulară, cu utilități la gard (curent, apă) cu acces din parcare la partea de ski.

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcelă de teren încadrată în categoria de folosință : teren constructibil.

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

II.3. ASPECTE ECONOMICE

Informații privind zona

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

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

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

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

Oferta competitiva

Oferta de teren liber pentru construcții în Campulung Moldovenesc este relativ redusă și terenurile pentru construcții au ajuns la preturi chiar până la 30-40 euro/mp.

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

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

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

Oferta competitiva pentru terenuri – în ultimele trei luni au început să se vândă terenurile parcelate libere de la intrare și ieșire în oraș, deoarece Primăria a finalizat lucrările de aducere a utilitatilor (apa, canalizare, gaze) în aceste zone. Preturile terenurilor din aceste zone variază între 15 și 30 Euro/mp.

Analiza cererii

Zona în care se afla și proprietatea supusă evaluării este o zonă de construcții de locuințe și spații comerciale. Sunt puține terenuri libere în zonă. Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este relativ mare, dar având în vedere că în perioada 1990-2007 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

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

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

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

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

Echilibrul pietii

Piața imobiliară actuală din Campulung Moldovenesc este relativ scăzută.

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

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

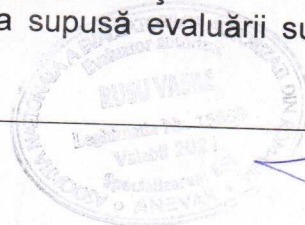
Estimez că nici în anii următori nu vor exista multe oferte.

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

Proprietatea este situată în centrul localității, are utilitati la gard (apa, energie electrică și posibilitatea de racordare la gaz metan).

Forma parcelei de teren este dreptunghiulară, favorabilă construcției.

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



Informatii despre amplasament

Proprietatea evaluată este amplasată în zona mediana, langa strada asfaltata. Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, in partea vestica a acestuia ;

- zona are caracter de zona industrială;
- densitatea populației în zonă este mica;
- traficul rutier nu este slab ;
- exista mijloace de de transport în comun in apropiere ;
- planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire clădiri ;

Asigurarea cu utilități:

Terenul evaluat are acces la următoarele utilități :

- apă ,;
- energie electrică - din sistemul energetic național, prin intermediul posturilor de transformare existente;
- telefonie ;
- vecinătăți imediate: Partia de ski Raraul.

III. - ESTIMAREA VALORII TERENULUI

III.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU

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

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

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

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

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

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

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

Analizind amplasamentul proprietatii, caracteristicile terenului care este plan, are o forma

regulata cea mai buna utilizare este de teren pentru constructii.

Analizand aceasta utilizare prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

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

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

III.2 Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiei vinzarilor pentru evaluarea terenului implica o comparatie directa a terenului evaluat cu loturile similare de teren pentru care exista informatii disponibile asupra tranzactiilor de piata recente.

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

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

III.3 Metoda de randament (capitalizarea directa)

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

III.2.1 STABILIREA VALORII PRIN METODA COMPARATIEI DE PIATA

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

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

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- restricțiile legale;
- condițiile pieței (data vânzării);



- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile;
- zonarea;
- cea mai bună utilizare.

Etapele parcurse pentru aplicarea acestei metode au fost :

- prezentarea proprietatilor comparabile cu caracteristicile acestora ;
- selectarea elementelor de comparatie ;
- determinarea corectiilor relative pentru fiecare element de comparatie analizat ;
- selectarea valorii proprietatii evaluate ;

Evaluarea terenului se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Nu exista tranzactii cu terenuri similare in zona si nu se poate utiliza metoda comparatiei directe.

III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN METODA DE RANDAMENT

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

$V = Vne / c$ unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual

Calculul se prezinta astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU PREST.SERVICIU
Suprafata utila de calcul	mp	10
China neta luna (EUR)	0.5	245
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	1212
China neta an	(RON/an)	
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	14550
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	8%	
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	14550
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	
Fixe:		
Variabile:		
* management		
* administrative		0,00
* paza -		0,00
* electricitate		0,00
* alte utilitati		0,00
* reparatii si intretinere		0,00
* reparatii capitale		0,00
		0,00
VENIT NET DIN EXPLOATARE	RON	14550
Rata de capitalizare, c	-	0.20
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	4,9488	
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE	RON	72750
	EUR	14700

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

$$V_T = 72.750 \text{ lei}$$

$$V_T = 14.700 \text{ euro}$$

III.4. RECONCILIAREA VALORILOR

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

Nr.	Metoda de evaluare	Valoare RON
1	Metoda de randament	14.700
2	Metoda comparației directe	-

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

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



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

Deoarece tipul de proprietate evaluata este un teren iar scopul urmarit de proprietar este concesiunea **valoarea obtinuta prin metoda de randament este cea adecvata**.

Din punct de vedere al **cantitatii de infomatii** evaluatorul nu a avut informatii motiv pentru care a utilizat metoda de randament..

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate (teren in suprafata de 10 mp.) la data de 09.12.2021 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	10	72.750	14.700
TOTAL	10	72.750	14.700

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 09.12.2021. Cursul valutar de referinta este 4.9488 lei/EURO.

IV. Concluzii.

Evaluarea suprafetei de teren de 10 mp s-a facut dupa metodele adecvate evaluarii de teren in sa s-a tinut cont de faptul ca nu exista date comparabile cu proprietati apropiate ca suprafata pentru aplicarea metodei comparatiei directe.

Valoarea propusă este valabilă astăzi **09.12.2021**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 09.12.2021

Evaluator:

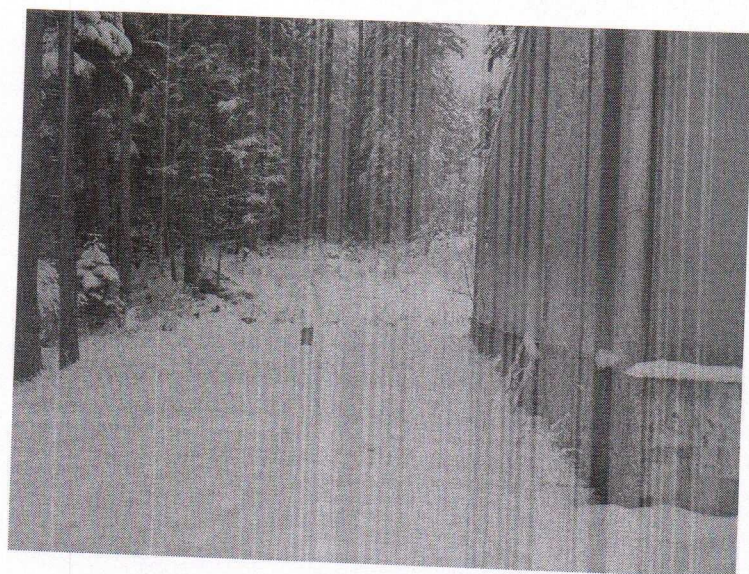
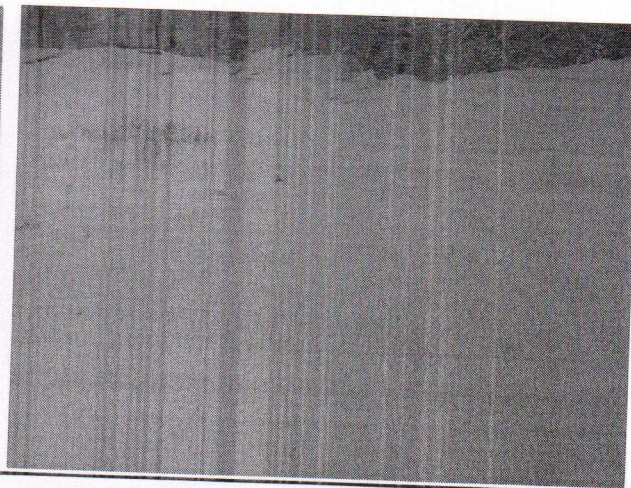
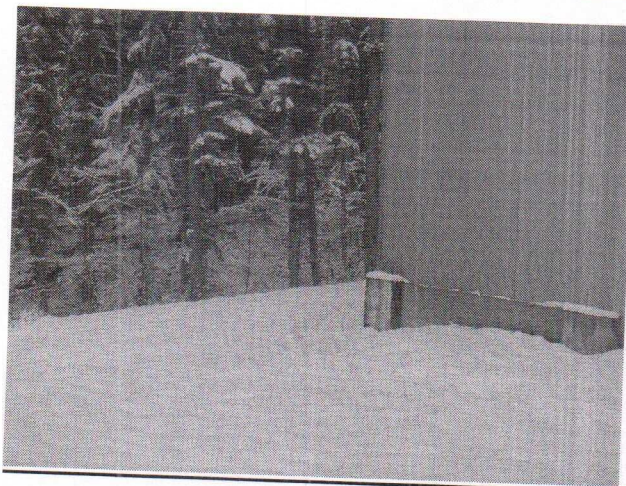
- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR

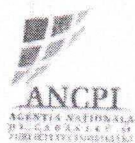
BIBLIOGRAFIE

Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:

1. Standardele Internationale de evaluare – Ediția 2020;
2. Investigari la fata locului pentru intocmirea fisei de inspectie ;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc.







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 41150 Câmpulung Moldovenesc

Nr. cerere	11027
Ziua	21
Luna	07
Anul	2021



Cod verificare
100106211478

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Izvorul Alb, Nr. 165, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	41150	48.811	Teren neîmprejmuit; Imobil identic cu parte din terenul aferent părții de schi Rarău tronson I, cu sistem de iluminat, instalație înzăpezit artificial, bazin acumulare și captare, rețea electrică și sistem de transport pe cablu telegondolă GD8, obiective în cadrul investiției PĂRTII DE SCHI OMOLOGATE ȘI TRANSPORT PE CABLU ÎN MASIVUL RARĂU, CU CONEXIUNE LA TRUPUL IZOLAT INTRAVILAN RARĂU - faza I

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	41150-C1	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Izvorul Alb, Nr. 165, Jud. Suceava	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:235 mp; S. construita desfasurata:410 mp; Cladire administrativa din zidarie, P+M, edificata in anul 2018, supraf. desf. = 410 mp; detine certificat de performanta energetica
A1.2	41150-C2	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Izvorul Alb, Nr. 165, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:12 mp; S. construita desfasurata:12 mp; Post de transformare 3, P, edificat in anul 2018, supraf. desf. = 12 mp
A1.3	41150-C3	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Izvorul Alb, Nr. 165, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:31 mp; S. construita desfasurata:31 mp; Cladire statie inferioara instalatie telegondola, P, edificata in anul 2018, supraf. desf. = 31 mp
A1.4	41150-C4	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Izvorul Alb, Nr. 165, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Cladire punct vanzare bilete, P, edificata in anul 2018, supraf. desf. = 6 mp
A1.5	41150-C5	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Izvorul Alb, Nr. 165, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:179 mp; S. construita desfasurata:179 mp; Cladire garaj telegondola telegondola-parte din sistemul de transport pe cablu telegondola GD8, P, edificata in anul 2018, supraf. desf.=179 mp
A1.6	41150-C6	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Izvorul Alb, Nr. 165, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:284 mp; S. construita desfasurata:284 mp; Cladire garaj telegondola, P, edificata in anul 2018, supraf. desf. =284mp
A1.7	41150-C7	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Izvorul Alb, Nr. 165, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Pilon metalic sustinere telegondola - parte din sistemul de transport pe cablu telegondola GD8, edificat in anul 2018, supraf. desf. = 6 mp
A1.8	41150-C8	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Izvorul Alb, Nr. 165, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; Pilon metalic sustinere telegondola - parte din sistemul de transport pe cablu telegondola GD8, edificat in anul 2018, supraf. desf. = 6 mp
A1.9	41150-C9	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Izvorul Alb, Nr. 165, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:217 mp; S. construita desfasurata:217 mp; Cladire garaj Ratrack, P, edificata in anul 2018, supraf. desf. = 217 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
10042 / 30/06/2021	
Act Notarial nr. 1922, din 30/06/2021 emis de Scraba Luminita Doru Paul;	
Se infiinteaza cartea funciara 41150 a imobilului cu numarul cadastral 41150 / UAT Câmpulung Moldovenesc, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32699 in scris in cartea funciara 32699;	A1

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

Pagina 1 din 5

Extrase pentru informare online la adresa epay.ancpi.ro

Formular versiunea 1.1

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
Act Administrativ nr. 433, din 30/10/2002 emis de COMISIA JUDETEANA SUCEAVA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1 / B.3
1) MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC , CIF:4842400, DOMENIUL PUBLIC		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32699/Câmpulung Moldovenesc, inscrisa prin incheierea nr. 9674 din 03/12/2010;		
Act Administrativ nr. 75, din 24/06/2021 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLDOVENESC; Act Administrativ nr. 19401, din 07/07/2021 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLDOVENESC;		
B3	se noteaza apartenenta imobilului de sub A1 la Domeniul Public-Municipiul Campulung Mold.	A1
11027 / 21/07/2021		
Act Administrativ nr. 20642, din 19/07/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG MOLDOVENESC;		
Act Administrativ nr. 153, din 21/12/2018 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG MOLDOVENESC;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
1) MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC , CIF:4842400, DOMENIUL PUBLIC		

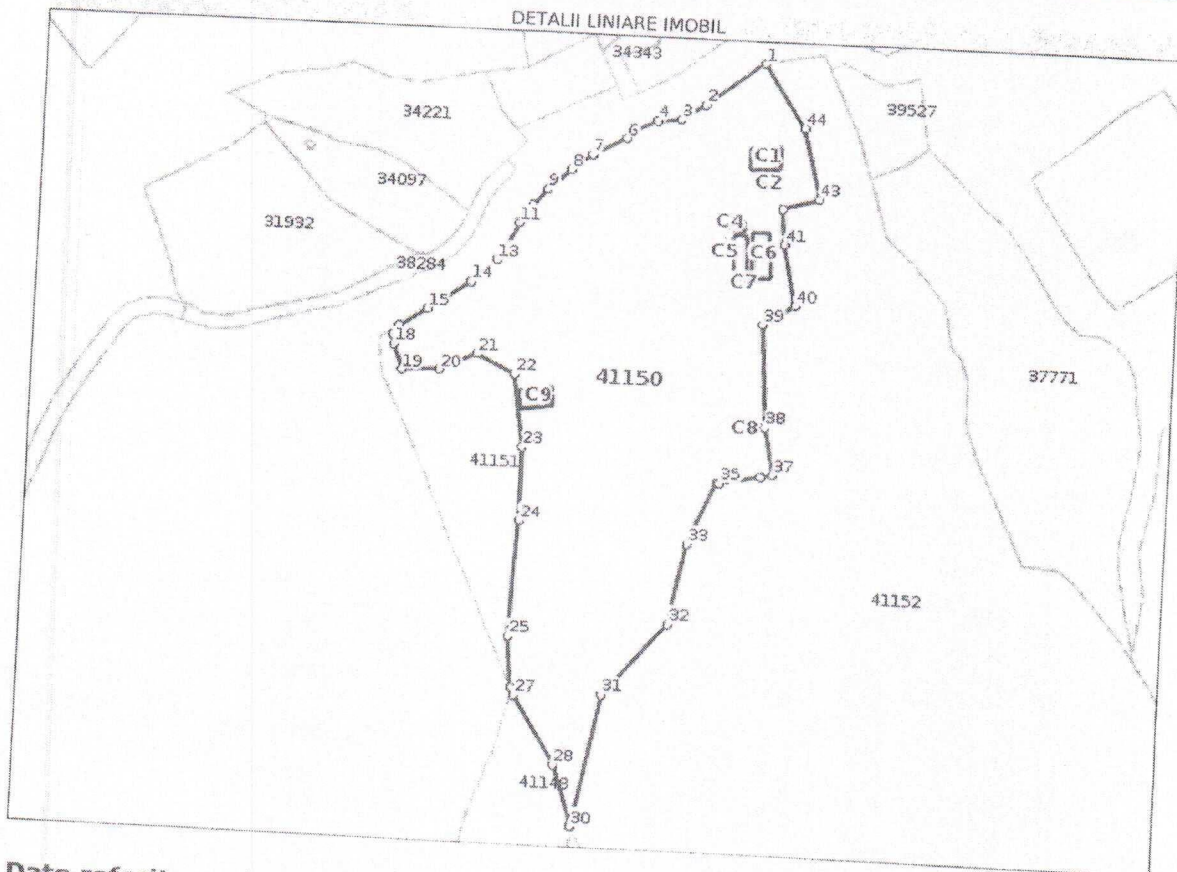
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
41150	48.811	Imobil identic cu parte din terenul aferent părții de schi Rarău tronson I, cu sistem de iluminat, instalație încălzit artificial, bazin acumulare și captare, rețea electrică și sistem de transport pe cablu telegondolă GDB, obiective în cadrul investiției PĂRTII DE SCHI OMOLOGATE ȘI TRANSPORT PE CABLU ÎN MASIVUL RARĂU, CU CONEXIUNE LA TRUPUL IZOLAT INTRAVILAN RARĂU - faza I

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	4.215	-	-	-	
2	drum	DA	4.629	-	-	-	
3	curti construcții	DA	1.282	-	-	-	drum acces si parcare
4	pasune	DA	6.031	-	-	-	
5	pasune	NU	882	-	-	-	
6	drum	DA	1.079	-	-	-	
7	pasune	NU	1.452	-	-	-	drum acces si parcare
8	pasune	NU	671	-	-	-	drum acces si parcare
9	pasune	DA	6.652	-	-	-	
10	pasune	NU	21.918	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
-----	-------	------------------------	--------------	-------------------	------------------------

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

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

Carte Funciară Nr. 41150 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung Moldovenesc

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	41150-C1	construcții industriale și edilitare	235	Cu acte	S. construită la sol:235 mp; S. construită desfasurată:410 mp; Cladire administrativa din zidarie , P+M, edificata in anul 2018 , supraf. desf. = 410 mp ; detine certificat de performanta energetica
A1.2	41150-C2	construcții industriale și edilitare	12	Cu acte	S. construită la sol:12 mp; S. construită desfasurată:12 mp; Post de transformare 3 , P, edificat in anul 2018 , supraf. desf. = 12 mp
A1.3	41150-C3	construcții industriale și edilitare	31	Cu acte	S. construită la sol:31 mp; S. construită desfasurată:31 mp; Cladire statie inferioara instalatie telegondola , P,edificata in anul 2018, supraf. desf. = 31 mp
A1.4	41150-C4	construcții industriale și edilitare	6	Cu acte	S. construită la sol:6 mp; S. construită desfasurată:6 mp; Cladire punct vanzare bilete , P, edificata in anul 2018 , supraf. desf. = 6 mp
A1.5	41150-C5	construcții industriale și edilitare	179	Cu acte	S. construită la sol:179 mp; S. construită desfasurată:179 mp; Cladire garaj telegondola telegondola-parte din sistemul de transport pe cablu telegondola GD8 ,P,edificata in anul 2018, supraf.desf=179 mp
A1.6	41150-C6	construcții industriale și edilitare	284	Cu acte	S. construită la sol:284 mp; S. construită desfasurată:284 mp; Cladire garaj telegondola ,P,edificata in anul 2018, supraf. desf =284mp
A1.7	41150-C7	construcții industriale și edilitare	6	Cu acte	S. construită la sol:6 mp; S. construită desfasurată:6 mp; Pilon metalic sustinere telegondola - parte din sistemul de transport pe cablu telegondola GD8 , edificat in anul 2018, supraf. desf. = 6 mp
A1.8	41150-C8	construcții industriale și edilitare	6	Cu acte	S. construită la sol:6 mp; S. construită desfasurată:6 mp; Pilon metalic sustinere telegondola - parte din sistemul de transport pe cablu telegondola GD8 , edificat in anul 2018, supraf. desf. = 6 mp
A1.9	41150-C9	construcții industriale și edilitare	217	Cu acte	S. construită la sol:217 mp; S. construită desfasurată:217 mp; Cladire garaj Ratrack , P, edificata in anul 2018, supraf. desf. = 217 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	41.8	2	3	17.026	3	4	14.07
4	5	15.743	5	6	5.355	6	7	22.266
7	8	15.139	8	9	18.042	9	10	12.445
10	11	13.123	11	12	18.434	12	13	7.695
13	14	19.02	14	15	30.647	15	16	19.274
16	17	6.467	17	18	5.922	18	19	15.807
19	20	22.08	20	21	23.885	21	22	25.224
22	23	43.474	23	24	44.073	24	25	69.049
25	26	31.019	26	27	4.673	27	28	47.315
28	29	37.476	29	30	0.108	30	31	80.121
31	32	57.62	32	33	48.889	33	34	40.314
34	35	1.349	35	36	23.928	36	37	7.297
37	38	28.552	38	39	61.533	39	40	21.627
40	41	36.267	41	42	21.086	42	43	21.974
43	44	42.366	44	1	43.87			

**** 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.**

PL. D .MPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
41150	48811 mp	Mon. Computing Moldovenească
Cartea Funciară nr.		U.A.T. Câmpuțuț Moldovenească
41150		Str. Independenței, nr. 155, Iași, Sucasa

A. Date referitoare la teren

Nr. parcele	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	4215	Parte din terenul aferent parcelei de scări Barbu
2	DR	4629	terren intravilan
3	CC	1282	drum acces și parcare
4	P	6031	teren extravilan
5	P	482	teren extravilan
6	DR	1079	teren intravilan
7	DR	1452	teren extravilan
8	P	671	teren intravilan
9	P	6652	teren extravilan
10	P	2118	teren extravilan
Total		48811	Imobil nelimpredat

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	235	Cădire administrativă din zidărie, p. 18, edificată în anul 2018, supraț. dest. = 410 mp; destine certificate de performanța energetică
C2	CIE	12	Post de transformare 3. P. edificat în anul 2018, supraț. dest. = 12 mp
C3	CIE	31	Cădire scări interioare instalate teleghidul, P. edificată în anul 2018, supraț. dest. = 31 mp
C4	CIE	6	Cădire punct varzare bilete, P. edificat în anul 2018, supraț. dest. = 6 mp
C5	CIE	179	Cădire garaj teleghidul teleghidul - parte din sistemul de transport pe cablu teleghidul CDB, P. edificată în anul 2018, supraț. dest. = 179 mp
C6	CIE	284	Cădire garaj teleghidul teleghidul - parte din sistemul de transport pe cablu teleghidul CDB, P. edificată în anul 2018, supraț. dest. = 284 mp
C7	CIE	6	Pilon metalic susținere teleghidul - parte din sistemul de transport pe cablu teleghidul CDB, edificat în anul 2018, supraț. dest. = 6 mp
C8	CIE	6	Pilon metalic susținere teleghidul - parte din sistemul de transport pe cablu teleghidul CDB, edificat în anul 2018, supraț. dest. = 6 mp
C9	CIE	217	Cădire garaj Barack, P. edificată în anul 2018, supraț. dest. = 217 mp
Total		979	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 48811 mp
Suprafața din act = 48811 mp

Executant,
Ing. Dănuț Daniel

Inspector

Cădirea este înscrisă în cartea funciară, în baza de date integrată și arhivată și corespunde adevăratului și realității din teren

Confirma întredarea imobilului în baza de date integrată și arhivată mărindului cadastral

Digitally signed
by Dănuț Daniel
PETRU-DANIEL
Date: 2021.07.22
14:08:30 +03:00

Digitally signed
by Ioan-Silviu Haj
Silviu Haj
Date: 2021.07.23
09:13:31 +03:00

Data 16.07.2021

Data

