

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren curti constructii, 718 mp, Str. Mihail Sadoveanu, nr.21C
CF 43256 si parte a parcelei 5211/1 din CF 31231 a CC Campulung Moldovenesc

Proprietar:

Municipiul Campulung Mold.

Amplasament : Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 718 mp, C.F.
nr.31231 si 43256 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava



Evaluare in vederea stabilirii valorii de piata pentru concesiune

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

Martie 2026



Cuprins

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



DECLARATIE DE CONFORMITATE

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

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectiva asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.
- data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 25.03.2026, iar data inspectiei este 25.03.2026.
- 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, 25.03.2026

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea a doua parcele de teren în suprafața de 718 mp, proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrise în CF 43256 și parte a parcelei 5211/1 din CF 31231 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situate în zona semicentrală a municipiului Campulung Moldovenesc. Parcelele de teren de evaluat sunt plane, de formă dreptunghiulară, cu toate utilitățile (curent, apă, canal, gaz metan) la gard.

Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 25.03.2026 a proprietății imobiliare – teren intravilan – în suprafața de 718 mp.

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

- drepturi depline de proprietate asupra terenului;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate (teren în suprafața de 718 mp) la data de 25.03.2026 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	718	137.570	27.000
TOTAL	718	137.570	27.000

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în RON, și în echivalent EURO la cursurile de referință din . Cursul valutar de referință este 5.0952 leu/EURO.

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 25.03.2026.

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.

Campulung Moldovenesc, 25.03.2026.

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



I. PREMISELE EVALUĂRII

I.1. Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea a doua parcele de teren în suprafața de 718 mp, proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrise în CF 43256 și parte a parcelei 5211/1 din CF 31231 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situate în zona semicentrală a municipiului Campulung Moldovenesc, pe strada Mihail Sadoveanu, la nr.21C. Parcelele de teren de evaluat sunt plane, de forma dreptunghiulară, cu toate utilitățile (curent, apă, canal, gaz metan) la gard.

Proprietatea – terenul - este amplasat în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, la aproximativ 2500 metri de Primărie, într-o zonă în care sunt terenuri folosite pentru construcții de locuințe. Accesul la proprietate se face prin strada Mihail Sadoveanu, asfaltată.

Terenul în cauză este plan, are forma dreptunghiulară, fiind favorabil amplasării construcțiilor.

I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 25.03.2026 a proprietății imobiliare – teren intravilan – în suprafața de 718 mp, pentru a permite **proprietarului să stabilească o valoare de vânzare.**

I.3. Definierea valorii și data estimării.

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

Data evaluării este 25.03.2026.

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 25.03.2026. Cursul valutar de referință este 5.0952 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:

- drept de proprietate asupra terenului, conform certificatului de mostenitor.
- extras de Carte Funciara.
- planul de situație.
- Planul de încadrare în zonă ;

Conform documentelor de proprietate și declarațiilor proprietarului, terenul este liber de sarcini.



I.6. Ipoteze și condiții limitative

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

- evaluatorul nu 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 baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;
 - se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;
 - nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);
 - presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;
 - ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;
- Alte condiții limitative:
- estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;
 - au fost inspectate vizual și identificate starea terenului cât am avut acces ;
 - nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
 - Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea.

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății

Parcelele de teren în suprafața de 718 mp sunt situate în strada Mihail Sadoveanu, la nr. 21C, sunt proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrise în CF 43256 și parte din parcela 5211/1 aparținând de CF 31231 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava.



Zona este semicentrala, cu constructii de locuinte, in general P+1. Terenul de evaluat este plan, de forma dreptunghiulara, cu toate utilitatile (curent, apa, canal, gaz metan) la gard.

Istoricul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc, intabulata in baza unor acte administrative emise de Primaria municipiului Campulung Moldovenesc.

Descrierea terenului

Parcela de teren in suprafata de 600 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc inregistrata in C.F. nr.43256 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, Este plana, de forma unui dreptunghi, cu toate utilitatile (curent, apa, canal, gaz metan) la gard, cu acces prin parte din parcela 5211/1 din CF 31231 in suprafata de 118 mp ce face, si ea, obiectul prezentei evaluari. Este imprejmuita cu gard metalic pe laturile de est si vest. Pe aceasta parcela de teren este edificata o casa de locuit cu D+P+M ce apartine altui proprietar si care nu face obiectul evaluarii.

Parcela 5211/1 in suprafata de 118mp, plana si dreptunghiulara, face corp comun cu parcela din CF 43256, este alipita la partea de sud a acesteia si asigura deschiderea la strada Mihail Sadoveanu a intregului lot evaluat pe o lungime de 28 ml. Este imprejmuita cu gard metalic la drum. Suprafata intregului lot (comasat) este de 718 mp.

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETII

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcela de teren incadrata in categoria de folosinta : teren constructibil.

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

II.3. ASPECTE ECONOMICE

Informații privind zona

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

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

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

Piața terenurilor și a construcțiilor în această zonă are o evoluție ascendentă, in ultimul timp fiind tranzacționate câteva proprietăți imobiliare de tipul terenurilor pentru constructii in special, terenuri cu destinație pentru turism, terenuri ca investitie. Aceasta piata activa este numita uneori si a vanzatorilor deoarece vanzatorii pot obtine preturi mai mari pe proprietatile disponibile. Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice cu venituri peste medie.



Oferta competitivă

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

La ora actuală la nivelul orașului, există tendința ca cei cu putere financiară să investească în cumpărarea 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 proprietăți de tipul celei supuse evaluării sunt și ele în scădere deoarece începând cu anul 1990 s-au tranzacționat multe proprietăți de acest gen.

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

Analiza cererii

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

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

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

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

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

Echilibrul pieții

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

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

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

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

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

Proprietatea este situată la 2500 m de Primărie, și are toate utilitățile.

Forma parcelelor de teren este dreptunghiulară, favorabilă construcției de locuințe, comerciale sau industriale.

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 semicentrala, cu acces prin strada Mihail Sadoveanu (strada asfaltata). Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, în partea semicentrala a acestuia ;

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

Asigurarea cu utilități:

Terenul evaluat are acces la următoarele utilități :

- apă prin sursa de la oras;
- evacuarea apelor uzate – canal ;
- evacuarea apelor pluviale - ;
- energie electrică - din sistemul energetic național, prin intermediul posturilor de transformare existente;
- gaze naturale - da;
- telefonie – din rețele existente;
- transport rutier – acces la strada;
 - vecinătăți imediate:D&D Relax Bucovina, Pensiunea Veronica.

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 în diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare în 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 în 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 în 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. În unele cazuri, cea mai buna utilizare este ca terenul sa ramana liber pana când piata 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 comparatiilor relative. Prin aplicarea acestei metode, prețurile și informatiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

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



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

Etapele parcurse pentru aplicarea acestei metode au fost :

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

Evaluarea proprietatii se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Exista tranzactii cu proprietati similare in zona inasa mai vechi asa incat evaluatorul a ales cele mai recente oferte :

ELEMENT DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		100.000	350.000
Drept de proprietate transmis	absolut	Absolut	Absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		100.000	100.000
Componenta non imobiliara	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie		-	
Pret corectat		100.000	350.000
Conditii de finantare	la piață	La piata	La piata
Corectie			
Pret corectat		100.000	350.000
Conditii de vanzare	independent	Independent	independent
Corectie			
Pret corectat		100.000	350.000
Suprafata(mp.)	718	2.235	5000
Corectie		-76.800	-299.800
Pret corectat		23.200	50.200
Localizare-orientare	f. buna	buna	buna
Corectie		+3.800	+ 10.000
Pret corectat		27.000	60.200
Corectie			
Pret corectat		27.000	60.200
Vecinatati	Bune	Bune	Slabe
Corectie			+5000
Pret corectat		27.000	67.200
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	80.600	314.800
	% din pret vanzare	-81	90
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	-73000	-284.800
	% din prèt vanzare	73	81
Numar Corectii		2	3
VALOAREA ALEASA Euro	27.000		
VALOAREA ALEASA RON			

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

V_T = 27.000
euro
V_T = 137.570 lei



III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN METODA DE RANDAMENT

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

$V = Vne / c$ unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezintă astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU PREST.SERVICII
Suprafata utila de calcul	mp	718
Chiria neta luna (EUR)	0.8	575
Chiria neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	2872
Chiria neta an	(RON/an)	34464
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	34464
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	8%	2757
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	3000
VENIT BRUT EFECTIV	RON	28707
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	200
Fixe:		
Variable:		
* management		0,00
* administrative		0,00
* paza -		0,00
* electricitate		0,00
* alte utilitati		0,00
* reparatii si intretinere		0,00
* reparatii capitale		0,00
VENIT NET DIN EXPLOATARE	RON	28.507
Rata de capitalizare, c	-	0.17
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	5.0952	
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE	RON	167.688
	EUR	32.911

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

$V_T = 167.688$ lei

$V_T = 32.911$ 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 randamentului	167.688
2	Metoda comparației directe	137.570



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

- valoarea este o predictie ;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este comparare;
- evaluarea este orientata pe piata;

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

Din punct de vedere al **cantitatii de infomatii** evaluatorul a avut informatii mai multe pentru metoda comparatiilor directe si relativ suficiente pentru metoda de randament.

Daca cautam cea mai precisa metoda din cele doua folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piata, tot **metoda comparatiei este cea mai precisa** deoarece cantitatea de informatii a fost mai mare.

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 718 mp.) la data de 25.03.2026 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafata (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	718	137.570	27.000
TOTAL	718	137.570	27.000

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent euro la cursul de referinta din 25.03.2026. Cursul valutar de referinta este 5.0952 lei/euro.

IV. Concluzii.

Evaluarea suprafetei de teren de 718 mp s-a facut dupa metodele adecvate evaluarii de teren.

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

Valoarea propusă este valabilă astăzi **25.03.2026** , urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 25.03.2026.

Evaluator:

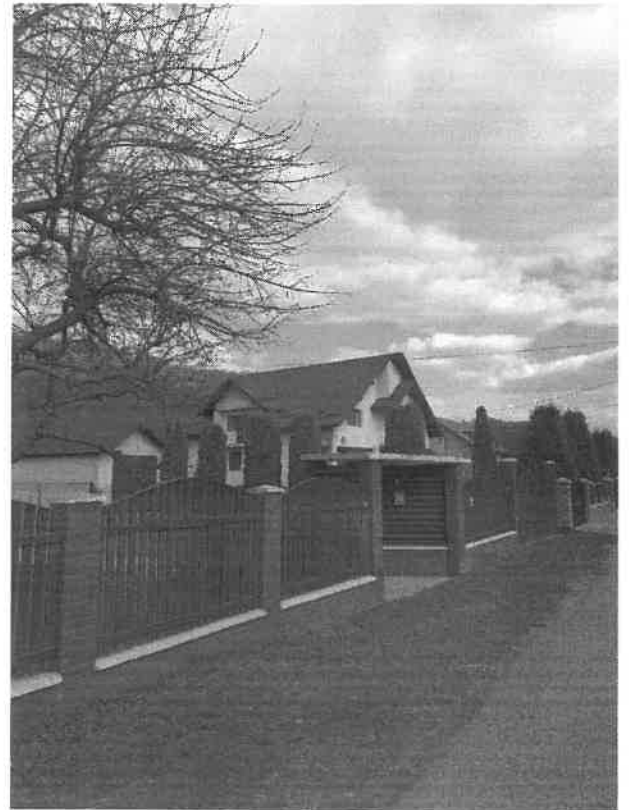
- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR

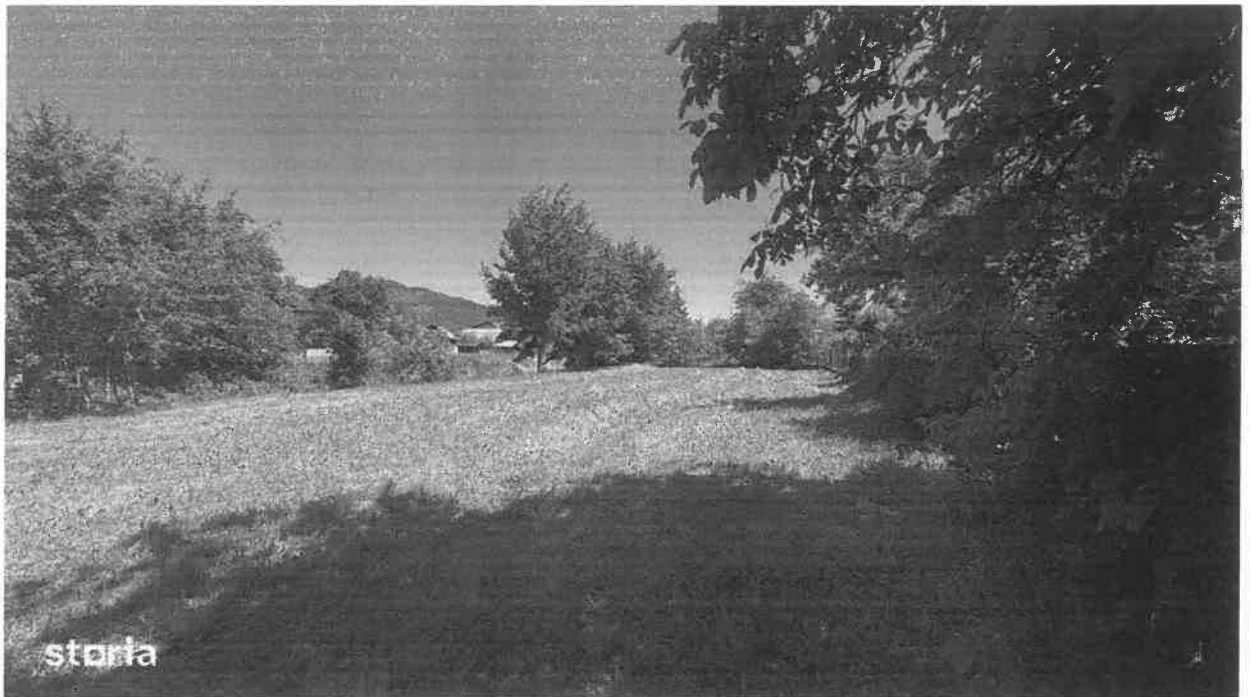
BIBLIOGRAFIE

Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:

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







Teren de 2235mp poziție centrală în spate la ICAS

100 000 €

45 €/m²

Strada Cuza Voda, Campulung Moldovenesc, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

2235 m²

Tip teren:

de construit

Localizare:

urbana

Dimensiuni:

fără informații

Gard:

da

Tip acces:

asfaltat

Imprejurimi:

fără informații

Media:

electricitate apă curent gaze telefon canalizare

Tip vânzător:

Agenție

Descriere

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

Este potrivit pentru casă sau alte activități. Locația este bună, fiind aproape de Colegiul Silvic,



Teren 5,000mp Campulung Moldovenesc / Strada Principala langa partie

350 000 €

70 €/m²

Strada Dr. Russel, Campulung Moldovenesc, Suceava

Teren de vânzare

Suprafață utilă:

5000 m²

Împrejurimi:

fără informații

Descriere

Vă prezint un teren de 5000 mp în Câmpulung Moldovenesc cu o deschidere de 85 ml ce reprezintă o oportunitate excelentă pentru locație strategică, lângă parte - la o distanță de maxim 5 min, având acces direct la un drum național, ceea ce îl face ușor accesibil

Prin suprafața generoasă, acest teren oferă mult spațiu pentru dezvoltarea afacerii tale. Poziționarea sa la drumul național poate fi o oportunitate pentru afacerii tale. De asemenea, deschiderea de 85 ml oferă flexibilitate în ceea ce privește proiectarea și accesul.

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

Cu o astfel de locație și potențial comercial, acest teren ar putea reprezenta o investiție valoroasă pentru viitorul afacerii tale, luând



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

Nr. cerere	12037
Ziua	24
Luna	09
Anul	2026

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 43256 Câmpulung Moldovenesc



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Câmpulung Moldovenesc, Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Mihail Sadoveanu, Nr. 21C

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43256	600	Terenui este partial imprejmuit: gard de metal intre punctele 2-6 si 7-1

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	43256-C1	Jud. Suceava, UAT Câmpulung Moldovenesc, Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Mihail Sadoveanu, Nr. 21C	Nr. niveluri:3; S. construita la sol:131 mp; S. construita desfasurata:391 mp; Locuintă (D+P+1E), sup. constr. desfășurată = 391 mp, an 2006;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19505 / 24/11/2023		
Act Notarial nr. 2607, din 23/11/2023 emis de Rotaru Dorina;		
B1	Se infiinteaza cf. 43256 a imobilului cu nr. cad. 43256/Câmpulung Moldovenesc ca urmare a alipirii urmatoarelor 2 imobile: -- nr.cad.34808\cf.34808; -- nr.cad.34809\cf.34809;	A1
Act Administrativ nr. 71, din 25/07/2013 emis de CONSILIUL LOCAL CAMPULUNG MOLDOVENESC;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC, -DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 34808/Câmpulung Moldovenesc, inscrisa prin incheierea nr. 9975 din 07/08/2013;	A1
Act Administrativ nr. 71, din 25/07/2013 emis de CONSILIUL LOCAL MUN.CAMP[ULUNG MOLD.;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/2 1) MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC, - DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 34809/Câmpulung Moldovenesc, inscrisa prin incheierea nr. 9976 din 07/08/2013;	A1
600 / 16/01/2025		
Act Administrativ nr. 40994, din 20/12/2024 emis de Primaria Mun. Campulung Moldovenesc;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/2 1) MAFTEAN GHEORGHE, casatorit cu 2) MAFTEAN CATRINUTA	A1.1 / B.6
3431 / 20/02/2025		
Act Notarial nr. contract de partaj nr. 308, din 20/02/2025 emis de BIN Rotaru Dorina;		
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun, in devalmasie, dobandit prin PARTA], cota actuala 1/2 1) MAFTEAN GHEORGHE 2) MAFTEAN CATRINUTA	A1.1

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

C. Partea III. SARCINI

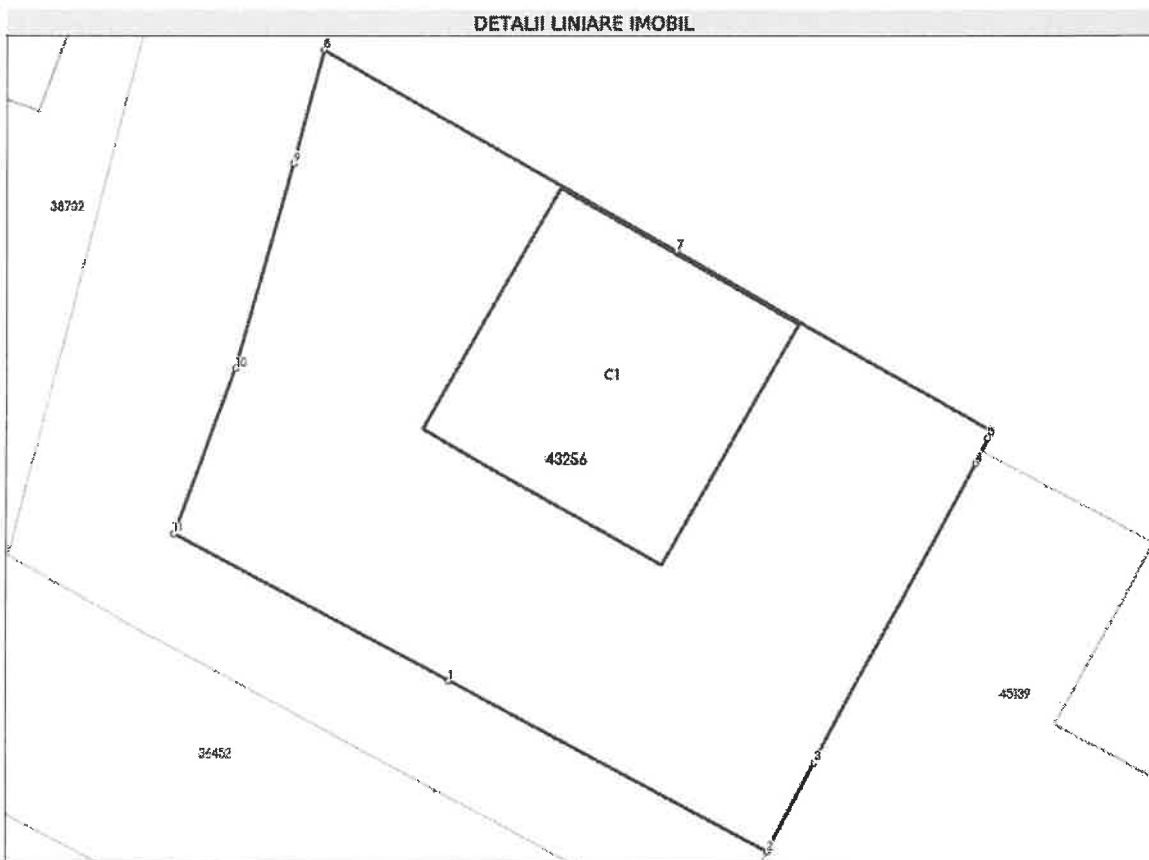
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe	
6680 / 03/04/2025		
Act Administrativ nr. 11012, din 02/04/2025 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLDOVENESC;		
C4	intabulare, drept de CONCESIUNE pe durata existentei constructiei	A1, A1.1
1) MAFTEAN GHEORGHE		

Carte Funciară Nr. 43256 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung Moldovenesc
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43256	600	Terenul este partial imprejmuit: gard de metal intre punctele 2-6 si 7-1

* 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 constructii	DA	367	-	-	-	
2	faneata	DA	233	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	43256-C1	construcții de locuințe	131	Cu acte	S. construita la sol:131 mp; S. construita desfasurata:391 mp; Locuință (D+P+1E), sup. constr. desfășurată = 391 mp, an 2006;

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.993
2	3	4.196

Carte Funciară Nr. 43256 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung Moldovenesc

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
3	4	14.057
4	5	1.145
5	6	0.352
6	7	15.003
7	8	16.891
8	9	4.904
9	10	8.864
10	11	7.327
11	1	13.005

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPÎ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

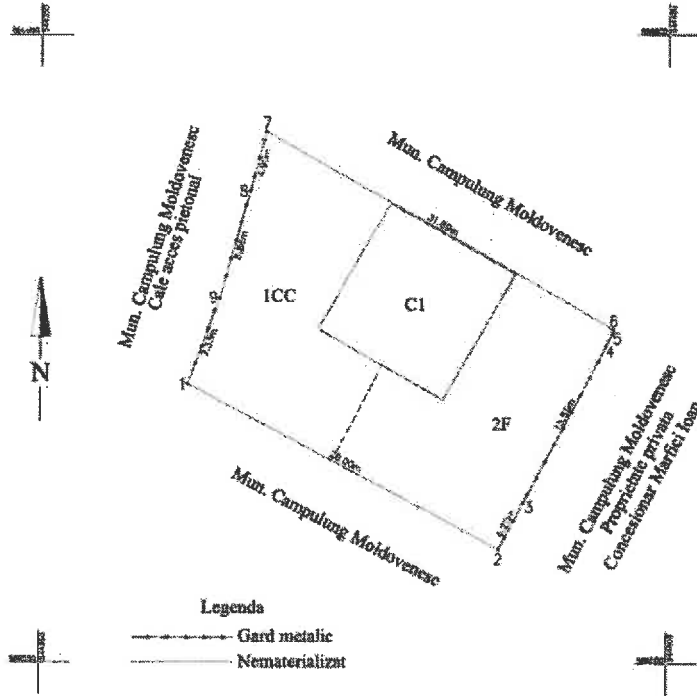
Data și ora generării,

24/03/2026, 13:11

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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
SCARA 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
43256	600	Municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Mihail Sadoveanu, nr. 21C, Județul Suceava
Cartea Funciară nr.		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
43256		Câmpulung Moldovenesc



A. Date referitoare la teren

Nr. parcele	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	367	teren intravilan
2	F	233	teren intravilan
Total		600	Terenul este parțial împrejmuit: gard din metal între punctele 2-...-6 și 7-...-1, limită convențională în rest

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	131	Locuință (D+P+1E), sup. constr. desființată = 391 mp, an 2006;
Total		131	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 600mp

Suprafața din act = 600mp

<p align="center">Executant, P.F.A. Dîrța Petru Daniel Aut. Seria RO-SV-F, Nr. 170/05.04.2016</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p align="center">Semnătura</p> <p align="center">Digitally signed by DIRTU PETRU-DANIEL Date: 2025-01-16 09:01+02:00</p> <p align="center">Data: 15 decembrie 2023</p>	<p align="center">Inspector:</p> <p>Confirmă introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p align="center">Semnătura</p> <p align="center">George Constantinovic</p> <p align="center">600/2025 Semnat digital de George Constantinovic Data: 2025.01.30 09:14:39 +02'00'</p> <p align="center">Data:.....</p>
---	--



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31231 Câmpulung Moldovenesc

Nr. cerere	12043
Ziua	24
Luna	03
Anul	2026

Cod verificare
100204973883



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN

Nr. CF vechi:516

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	Top: 5211/1	-	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
472 / 08/03/1873 Lege nr. 23, din 08/03/1873;	
B1	intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA CÂMPULUNG OBSERVAȚII: (provenita din conversia CF 516)
6747 / 12/05/2015 Act Normativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei (act administrativ nr. 9345/12.05.2015, elib.de Primaria mun.Campulung Mold.);	
B2	se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top.5215/3 din CF 36405 Campulung Mold., din parte a imobilului cu nr.top. 1661/1 din CF 35296 Campulung Mold., din parte a imobilului cu nr.top. 5056/1 din CF 36385 Campulung Mold., din parte a imobilului cu nr.top. 3050/1 din CF 35648 Campulung Mold., din parte a imobilului cu nr.top. 5211/1 din CF 31231 Campulung Mold., se formeaza imobilul cu nr. cad. 36452
6620 / 19/05/2016 Act Administrativ nr. 46, din 18/05/2016 emis de Primaria Campulung Mold. (act administrativ nr. 12532/25-05-2016 emis de PRIMARIA CLUNG MOLD; adresa nr. 12009 din 18.05.2016, elib.,de Primaria mun. Campulung Moldovenesc;);	
B3	- se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top. 1662/1 din CF 30440 Campulung Mold., din parte a imobilului cu nr. top 1661/1 din CF 35296 Campulung Mold., din parte a imobilului cu nr.top. 5210 /1 din CF 30441 Campulung Mold., din parte a imobilului cu nr.top. 5211/1 din CF 31231 Campulung Moldovenesc se formeaza imobilul cu nr.cad. 37326 ;
21004 / 16/12/2019 Act Administrativ nr. 736, din 22/10/2019 emis de Comisia Judeteana Suceava;	
B4	se noteaza ca din parte a imobilului cu nr. top.1661/1 din CF 35296 Campulung Mold. si din parte a imobilului cu nr.top. 5211/1 din CF 31231 Campulung Mold., se formeaza imobilul cu nr. cad. 38254 ;
16030 / 19/11/2020 Act Administrativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 29691, din 18/11/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG MOLDOVENESC;	
B5	se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top. 5211/1 din CF 31231 Campulung Moldovenesc se formeaza imobilul cu nr.cad.40697
4232 / 17/03/2021 Hotarare Judecatoreasca nr. 22, din 08/01/2021 emis de Judecatoria Campulung Moldovenesc;	
B6	se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top 1601/1 din CF 35296 Campulung Mold., din parte a imobilului cu nr.top 3050/1 din CF 35648 campulung Mold., din parte a imobilului cu nrtop 5211/1 din CF 31231

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

Pagina 1 din 3

Carte Funciară Nr. 31231 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung Moldovenesc

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B6	campulung Mold., se formeaza imobilul cu nr. cad. 38253;	A1
16674 / 12/10/2023		
Act Administrativ nr. HCL130, din 28/09/2023 emis de Primaria mun. Campulung Moldovenesc; Act Administrativ nr. 35852, din 10/10/2023 emis de Primaria mun. Campulung Moldovenesc;		
B7	imobilul 43152 se formează din o parte a p.f. 5211/1	A1
4914 / 22/03/2024		
Act Administrativ nr. HCL 160, din 27/11/2023 emis de Primaria mun. Campulung Moldovenesc, anexa; Act Administrativ nr. 43496, din 08/12/2023 emis de Primaria mun. Campulung Moldovenesc;		
B8	imobilul 43615 s-a format din o parte a pf.3050/2 din CF 33193, pf. 5211/1 din Cf 31231	A1
17261 / 09/10/2024		
Act Administrativ nr. 29990, din 27/09/2024 emis de Primaria Mun Campulung Moldovenesc; Act Notarial nr. 1943, din 08/10/2024 emis de BIN Dorina Rotaru; Act Administrativ nr. 10530, din 16/09/2024 emis de SGA Suceava;		
B9	imobilul 44270 se formează din o parte a p.f. 5211/1	A1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrările 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
Top: 5211/1	-	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETAII LINIARE IMOBIL

Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	alte	-	-	-	-	5211/1	nr.top.5211/1

Date referitoare la construcții

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

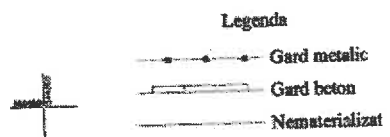
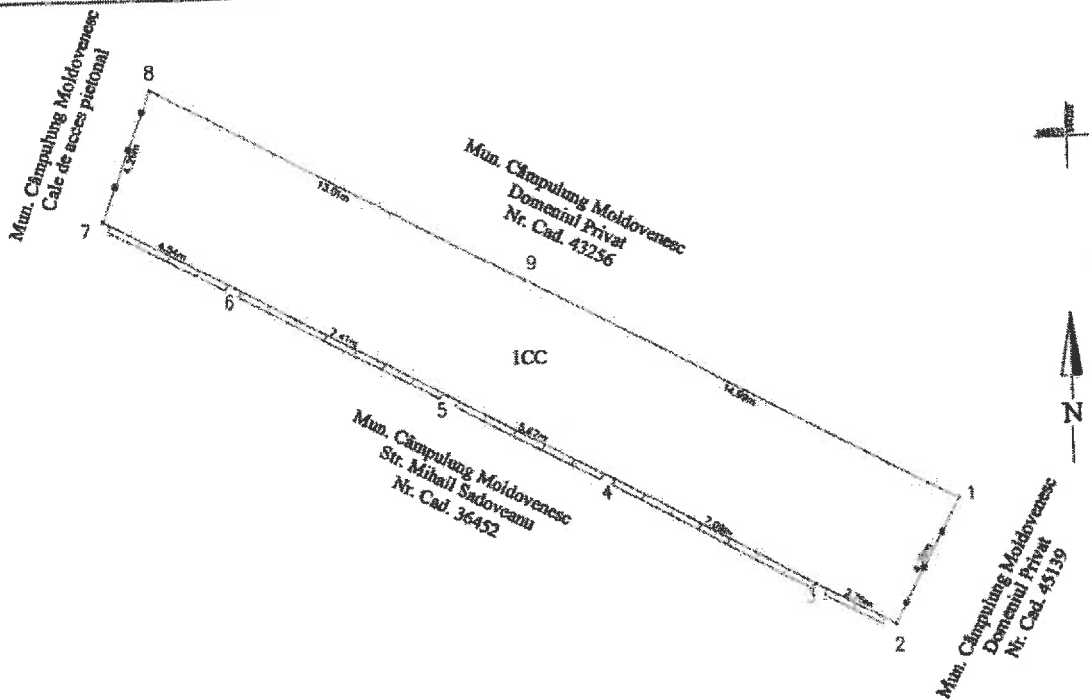
Data și ora generării,

24/03/2026, 13:16

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

Plan de amplasament și delimitare a imobilului
SCARA 1:200

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



A. Date referitoare la teren

Nr. parcele	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	118	teren intravilan
Total		118	Terenul este parțial împrejmuit: gard din metal între punctele 1-...-2 și 7-...-8, gard din beton între punctele 2-...-7, limită convențională în rest;

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total		-	

Suprafața totală măsurată a imobilului = 118mp

<p align="center">Executant, P.F.A. Dîrțu Petru Daniel Aut. Seria RO-814-P/1170/05.04.2016</p> <p>Confirm executarea măsurătorilor și corectarea înlocuirii documentelor cadastrale care corespund în acceia ca realitatea din teren</p> <p align="center">AUTORIZARE Seria RO-814-P/1170 DÎRȚU PETRU-DANIEL</p>	<p align="center">Inspector:</p> <p>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p align="center">Semnătura</p>
Data:	