

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren constructii 56 mp, Str. Calea Transilvaniei
CF 43708 CC Campulung Moldovenesc

Proprietar:

Municipiului Campulung Mold.

Amplasament : Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 56 mp, C.F. nr.43708
a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava



Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru concesiune

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

Mai 2024



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 27.05.2024, iar data inspectiei este 27.05.2024.
- 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, 27.05.2024

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 56 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.43708 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în zona centrală a municipiului Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă dreptunghiulară, cu toate utilitățile (curent, apă, canal, gaz metan).

Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 27.05.2024 a proprietății imobiliare – teren intravilan – în suprafața de 56 mp., pentru a fi concesionat.

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

- drepturi depline de proprietate asupra terenului;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate (teren în suprafața de 56 mp) la data de 27.05.2024 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	56	27.870	5.600
TOTAL	56	27.870	5.600

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în RON, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 27.05.2024. Cursul valutar de referință este 4.9767 lei/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu conțin TVA.

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

Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 27.05.2024.

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

Având în vedere solicitarea expresă a proprietarului terenului exprimată ca evaluatorul să stabilească valoarea de concesiune a terenului pentru ca valoarea să fie recuperată într-o perioadă de 6 ani, s-a determinat valoarea de piață a acestuia prin metodele specifice evaluării de terenuri, urmând ca, prin deductia logică a evaluatorului să se determine pretul lunar de concesiune, după următorul calcul : $5600 \text{ euro} : \text{luni (termenul de recuperare)} = \text{euro lunar}$.

Prin urmare, valoarea de concesiune lunară este de :

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată euro
Teren intravilan- concesiune lunară	56	388	78
TOTAL	56	388	78

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, 27.05.2024.



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 56 mp proprietatea Primăriei municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.43708 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în Calea Transilvaniei, zona centrală a municipiului. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă dreptunghiulară, cu toate utilitățile (curent, apă, canal, gaz metan).

Proprietatea – terenul - este amplasat în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, la aproximativ 300 metri de Primărie, în apropierea bancilor Comerciale și fost Raiffeisen, fiind o zonă în care sunt terenuri folosite pentru construcții de locuințe, cu acces la strada Ciprian Porumbescu și la cea principală (DN 17).

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

I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 27.05.2024 a proprietății imobiliare – teren intravilan – în suprafața de 56 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 27.05.2024.

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 27.05.2024. Cursul valutar de referință este 4.9767 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 moștenitor.
- extras de Carte Funciara.
- planul de situație.
- Planul de încadrare în zonă ;



Conform declaratiilor proprietarului terenul este liber de sarcini.

I.6. Ipoteze și condiții limitative

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

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

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății

Parcela de teren in suprafata de 56 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc inregistrata in C.F. nr.43708 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situata zona centrala a municipiului Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plana, de forma dreptunghiulara, cu toate utilitatile (curent, apa, canal, gaz metan).



Istoricul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Primăriei Campulung Moldovenesc în baza HGR 1357/27.12.2001.

Descrierea terenului

Parcela de teren în suprafața de 56 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.43708 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, Parcela de teren de evaluat este plană, de formă dreptunghiulară, cu toate utilitățile (curent, apă, canal, gaz metan) cu acces din părțile laterale prin strazile Ciprian Porumbescu și Calea Transilvaniei. Suprafața de teren evaluat este pavată pentru trafic pietonal.

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII

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

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 competitivă

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

La ora actuală la nivelul orașului, 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 evaluarii sunt si ele in scadere deoarece incepand cu anul 1990 s-au tranzactionat multe proprietati de acest gen.

Oferta competitiva pentru terenuri – in ultima perioada au inceput sa se vanda terenurile parcelate libere de la intrare si iesire in oras, deoarece Primaria a finalizat lucrarile de aducere a utilitatilor (apa, canalizare, gaze) in aceste zone. Preturile terenurilor din aceste zone variaza intre 40 si 60 Euro/mp.

Analiza cererii

Zona in care se afla si proprietatea supusa evaluarii este o zonă de constructii de locuinte si spatii comerciale. Sunt puține terenuri libere în zonă. Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este relativ mare, dar având în vedere că în perioada 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 evaluata este in crestere datorita lipsei terenurilor libere pentru constructii in zona.

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

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

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

Echilibrul pietii

Piața imobiliară actuală din Campulung Moldovenesc este dominată de tranzacții cu terenuri situate in 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 imobiliara a orasului.

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

Dar faptul ca lucrarile de aducere a utilitatilor la terenurile libere de la periferia orasului au impulsionat vanzarea lor va duce in final la stabilirea unui echilibru intre cerere si oferta si implicit la o stabilizare a preturilor terenurilor si proprietatilor de tipul celei evaluate.

Proprietatea este situată la 300 m de Primarie, are utilitati si posibilitatea de racordare la energie electrică, apa, canal si gaz metan.

Forma parcelei de teren este dreptunghiulara, favorabilă construcției provizorii a unor spatii comerciale.

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

Informatii despre amplasament

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

- zona are caracter de zona rezidentiala;
- densitatea populației în zonă este medie;
- traficul rutier nu este intens;



- exista mijloace de de transport în comun ;
- planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire clădiri cu scop comercial, pentru birouri, și locuințe cu regim de înălțime parter + 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 rețeaua existentă;
- transport rutier – acces la strada;

- vecinătăți imediate:

Amplasat in apropierea Primariei, BCR, Catedrala Adormirea Maicii Domnului.

III. - ESTIMAREA VALORII TERENULUI

III.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU

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

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

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

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

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

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

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

Analizind amplasamentul proprietatii, caracteristicile terenului care este plan, are o forma regulata cea mai buna utilizare este de teren pentru constructii.

Analizand aceasta utilizare prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- Este permisibila legal;
- Indepineste conditia de fizic posibila;
- Criteriul financiar presupune ca veniturile provenite din exploatare sa acopere cheltuielile, conditie care ar putea sa fie indeplinita;



- Maxim productiva, se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarei in varianta aleasa.

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 corecțiilor relative pentru fiecare element de comparație analizat ;
- selectarea valorii proprietății evaluate ;

Evaluarea proprietății se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Exista tranzacții cu proprietăți similare în zonă, evaluatorul alegând cele mai recente tranzacții (exista și oferte cu terenuri similare, anexate) :

ELEMENT DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		42.800	64600
Drept de proprietate transmis	absolut	Absolute	absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		42.800	64600
Componenta non imobiliara	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie		-	
Pret corectat		42.800	64600
Conditii de finantare	la piață	Credit	la piata
Corectie		5.000	
Pret corectat		47.800	64600
Conditii de vanzare	independent	Independent	independent
Corectie			
Pret corectat		47800	64600
Suprafata(mp.)	56	1282	1700
Corectie		-33800	-59000
Pret corectat		14000	5600
Localizare-orientare	buna	buna	buna
Corectie			
Pret corectat		14000	5600
Corectie			
Pret corectat		14000	
Vecinatati	Bune	slabe	Bune
Corectie		10000	
Pret corectat		4000	5600
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	48800	59000
	% din pret vanzare	114	91
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	-18800	-59000
	% din pret v	44	91
Numar Corectii		2	1
VALOAREA ALEASA Euro	5600		
VALOAREA ALEASA RON	27.870		

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

$V_T = 5.600$
euro
 $V_T = 27.870$ lei



III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN METODA DE RANDAMENT

Capitalizarea directă 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

Pentru, calculul tabelar se prezinta astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU PREST.SERVICII
Suprafata utila de calcul	mp	56
China neta luna (EUR)	1	56
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	280
China neta an	(RON/an)	3360
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	3360
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	8%	
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	3360
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	100
Fixe:		
Variabile:		
* management		0,00
* administrative		0,00
* paza -		0,00
* electricitate		0,00
* alte utilitati		0,00
* reparatii si intretinere		0,00
* reparatii capitale		0,00
VENIT NET DIN EXPLOATARE	RON	3260
Rata de capitalizare, c	-	0.17
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	4,9767	4.9767
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE	RON	19.176
	EUR	3.853

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

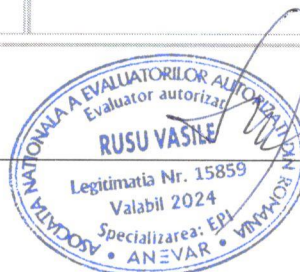
$$V_T = 19.176 \text{ lei}$$

$$V_T = 3.853$$

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	19.176
2	Metoda comparației directe	27.870



În analiza rezultatelor am ținut cont de faptul că raportul de evaluare și concluziile sale trebuie să respecte principiile :

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

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

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

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

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate (teren în suprafață de 56 mp.) la data de 27.05.2024 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	56	27.870	5.600
TOTAL	56	27.870	5.600

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursul de referință din 27.05.2024. Cursul valutar de referință este 4.9767 lei/euro.

IV. Concluzii.

Evaluarea suprafeței de teren de 56 mp s-a făcut după metodele adecvate evaluării de teren. Solicitarea Proprietarului este de a stabili, ținând cont de valoarea de piață, o chirie lunară pentru imobilul evaluat. Deducția logică ne îndrumă spre a determina o rată de capitalizare care să recupereze într-un timp relativ scurt valoarea de piață a terenului.

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

Valoarea propusă este valabilă astăzi **27.05.2024**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Cămpulung Moldovenesc, 27.05.2024.

Evaluator:

- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR

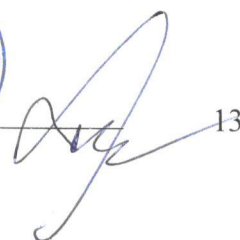


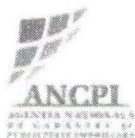
BIBLIOGRAFIE

Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:

1. Standardele Internationale de evaluare – Ediția 2022;
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. 43708 Câmpulung Moldovenesc

Nr. cerere	6427
Ziua	17
Luna	04
Anul	2024

Cod verificare
100166401384



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43708	56	Teren neîmprejmuit; Imobil parțial împrejmuit de peretele construcției, neîmprejmuit 1-3, 5-1.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6427 / 17/04/2024	
Act Normativ nr. HG 1357, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI - anexa 3 inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al municipiului Câmpulung Moldovenesc; Act Administrativ nr. Anexa 3, din 11/10/1999 emis de Mun. Câmpulung Moldovenesc;	
B1 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC , CIF:4842400, Domeniul Public	

C. Partea III. SARCINI .

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

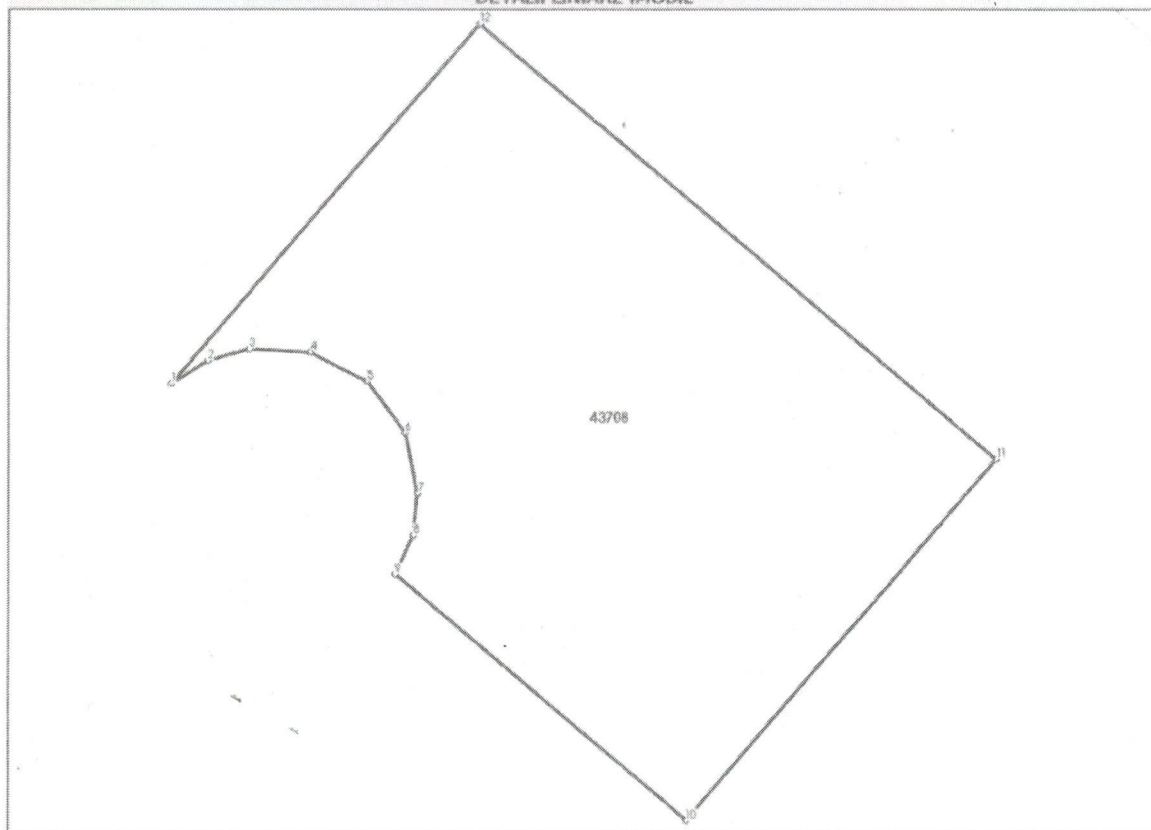
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43708	56	Imobil partial imprejuiuit de peretele constructiei, neimprejuiuit 1-3, 5-1.

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	56	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.595
2	3	0.587
3	4	0.853
4	5	0.88
5	6	0.88
6	7	0.853

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.587
8	9	0.589
9	10	5.259
10	11	6.561
11	12	9.298
12	1	6.546

** 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,

26-04-2024

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IONEL BIG

(parafa și semnătura)

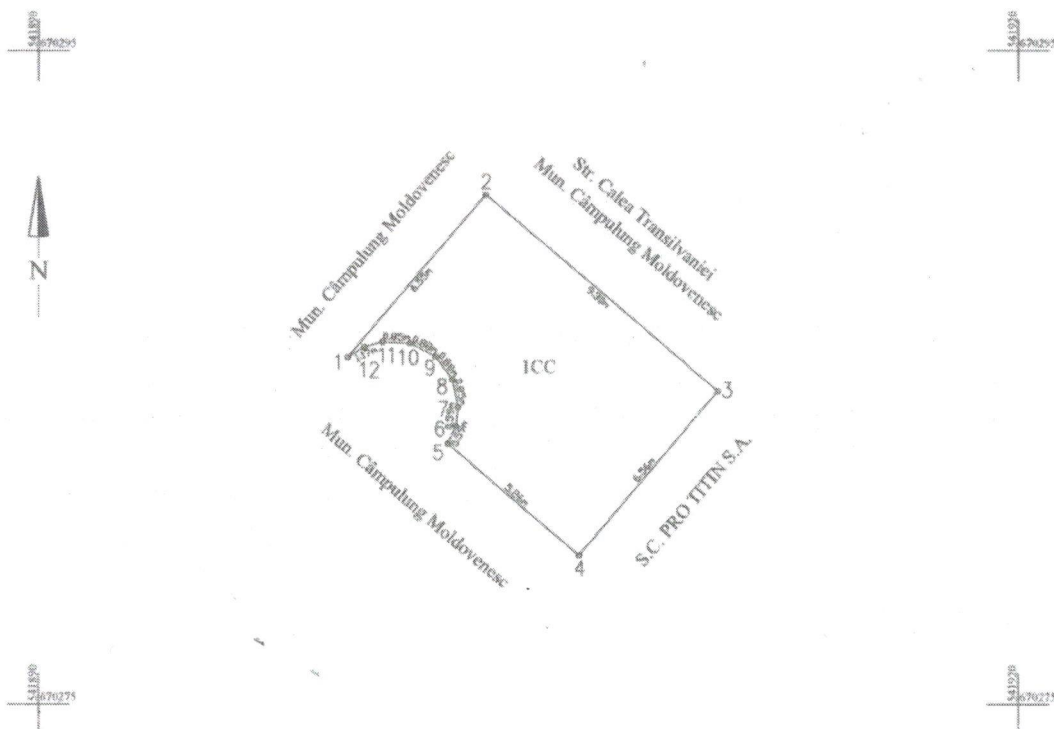
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
43708	56 mp	Mun. Cămpulung Moldovenesc, Jud. Suceava
Cartea Funciară nr.		U.A.T. Cămpulung Moldovenesc



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	56	Teren intravilan
Total		56	Imobil parțial împrejmuit de peretele construcției, neîmprejmuit 1-3, 5-1

B. Date referitoare la construcții

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

Suprafața totală măsurată a imobilului = 56 mp

Executant, ing. Tudurean Bogdan Aut. Seria RO-SV-F Nr. 205/21.12.2017, RO-SV-F 205/2017, Confirm executarea măsurărilor la teren și întocmirea documentației cadastrale și a planșelor de situație în conformitate cu realitatea din teren 2024.04.17 09:25:41 +03'00'	Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Anca-Iuliana Pinteala Semnat digital de Anca-Iuliana Pinteala Data: 2024.04.26 10:23:08 +03'00' 6427/2024
Data 29.03.2024	Data





Teren super central, deschidere mare la drum, 1635 mp, Zoana A, str. Marasti, 160.000 euro



75000 euro

Vând 1/2 din casa(parterul),compus din 3camere mari + bucatarie+hol+ beci la subsol si 10 ari teren aferent casei in Câmpulung Moldovenesc la drumul european E576 cu o deschidere de 15-20m.Pret:75000 negociabil.Sau schimb cu apartament de 3 camere zona centrala in Campulung Moldovenesc + diferenta.Rel.la tel.