

---

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

### Obiective:

Teren in suprafata totala de 300 mp, situat in str. Caprioarei, nr.47

### Proprietar:

Municipiul Campulung Mold.

**Amplasament** : Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 300 mp, C.F. nr. 39971 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava



### **Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață**

#### **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 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 17.05.2024, iar data inspectiei este 17.05.2024.
- 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, 17.05.2024

Expert evaluator atestat ANEVAR  
Rusu Vasile



## Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 300 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscris în C.F. nr. 39971 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situat în capatul strazii Caprioarei, la limita pădurii. Terenul nu are acces direct din strada, accesul la proprietate se face prin parcele de teren învecinate, proprietate privată. Drumul este în pantă, pe acuri abrupt, iarna este dificil accesul. Parcela de teren de evaluat este ocupată aproape în totalitate de construcții, are forma dreptunghiulară cu utilități curent electric.

### Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 17.05.2024 a proprietății imobiliare – teren .

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, valoarea de piață a suprafeței de 300 mp la data de 17.05.2024 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliară (teren 300 mp )	8.209	1650
<b>TOTAL</b>	<b>8.209</b>	<b>1.650</b>

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 17.05.2024. Cursul valutar de referință este 4.9751 lei/euro.

Valoarea de piață (conform raportului) v-a putea fi obținută prin vânzare într-un termen de 12 luni de la data evaluării.

Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 17.05.2024.

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

Evaluatorul nu are, nu va avea 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.

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 300 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscris în C.F. nr. 39971 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în Str. Caprioarei, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plată, cu forme dreptunghiulară, cu utilități curent electric și fără acces direct la drum.

Proprietatea – terenul - este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona centrală , la aproximativ 1000 metri de Primărie, fiind o zonă în care sunt terenuri folosite pentru construcții de locuințe și comerciale, are acces la strada.

Terenul inițial a fost o pantă abruptă pe care s-au amplasat mai multe construcții.



## **I.2. Scopul și utilizarea evaluării**

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 17.05.2024 a proprietății imobiliare – teren în suprafața de 300 mp - pentru a permite **proprietarului să stabilească prețul de vânzare.**

## **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 17.05.2024.

## **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 17.05.2024. Cursul valutar de referință este 4.9751 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 amplasament și delimitare a imobilului.

## **I.6. Ipoteze și condiții limitative**

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

- evaluatorul nu își asumă 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**

Suprafața de teren de 300 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr. 39971 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situat la capatul strazii Caprioarei, cu acces prin drum în panta, dificil de parcurs chiar pe vreme bună. Parcela de teren de evaluat este de forma dreptunghiulară, cu utilități curent electric și fără acces direct la drum.

#### *Istoricul proprietății*

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Primăriei Campulung Moldovenesc conform Act nr.- din 08.03.1873 dobândit prin lege de Primăria Municipiului Campulung Moldovenesc.

#### *Descrierea terenului*

Parcela de teren în suprafața de 300 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr. 39971 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situate în capatul strazii Caprioarei, Campulung Moldovenesc. Proprietatea – terenul - este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona centrală, sub munte, la aproximativ 1000 metri de Primărie, nu are acces la stradă. Este plat întrucât sunt edificate construcții în mare parte din suprafața și este dezmembrat dintr-o suprafața mai mare de teren în panta abruptă. Accesul este dificil întrucât și drumul care duce la proprietate este, pe alucuri, foarte abrupt.

### **II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII**

Proprietatea imobiliară evaluată reprezintă două parcele de teren.  
Piața imobiliară la care ne referim este o piață de interes local.



---

## II.3. ASPECTE ECONOMICE

### Informații privind zona

#### 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 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.

#### **Informații despre amplasament**

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrală, lângă strada asfaltată. Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, în partea centrală a acestuia ;

- zona are caracter de zonă comercială;
- densitatea populației în zonă este medie;
- traficul rutier este mediu;
- nu există mijloace 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 + 4 etaje;

#### *Asigurarea cu utilități:*

Terenul evaluat are acces la următoarele utilități :

- transport – acces la strada;
  - vecinătăți imediate;
  - locuințe unifamiliale.

---

## III. - ESTIMAREA VALORII TERENULUI

### III.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată în diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

\_ca cea mai probabilă utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:



- 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 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 evaluare implica o comparatie directa a proprietatii cu proprietati similare pentru care exista informatii disponibile asupra tranzactiilor de piata recente.

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

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

### **III.3 Metoda de randament (capitalizarea 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 proprietatii se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Există tranzacții cu proprietati similare in zona, evaluatorul alegand cele mai recente tranzactii si anume :

ELEMENT DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		42.800	44600
Drept de proprietate transmis	absolut	Absolute	absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		42.800	44600
Componenta non imobiliara	Teren ocupat	Teren liber	Teren liber
Corectie		-10000	-10000
Pret corectat		32.800	34600
Conditii de finantare	la piață	Partial amanare	la piata
Corectie		5.000	
Pret corectat		37.800	34600
Conditii de vanzare	independent	Independent	independent
Corectie			
Pret corectat		37.800	34600
Suprafata(mp.)	300	1282	1700
Corectie		-33.800	-32.550
Pret corectat		4.000	2.050
Localizare-orientare	buna	f.buna	f. buna
Corectie		-1000	400



Pret corectat		3000	1.650
Corectie			
Pret corectat		3.000	1.650
Vecinatati	Bune	bune	Bune
Corectie			
Pret corectat		3.000	1.650
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	49.800	42.950
	% din pret vanzare	116	96
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	39800	42.950
	% din pret v	93	96
Numar Corectii		3	1
VALOAREA ALEASA Euro		1.650	
VALOAREA ALEASA RON			

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

$$V_T = 1.650 \text{ euro}$$

$$V_T = 8.209 \text{ lei}$$

### III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN METODA DE RANDAMENT

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al veniturii net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea veniturii estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea veniturii 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.	Teren curti-constructii
Suprafata utila de calcul	mp	300
China neta luna (EUR)		25
China neta luna (RON)	(RON/luna)	125
China neta an	(RON/an)	1.500
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	1.500
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	8%	
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	1.500
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	1.400
Rata de capitalizare, c	-	0.16
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	4,9751	4.9751
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE	RON	8.750
	EUR	1.759

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

$$V_T = 8.750 \text{ lei}$$

$$V_T = 1.759 \text{ euro}$$

### 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	8.750
2	Metoda comparatiei	8.209

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 proprietatii evaluate sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Deoarece tipul de proprietate evaluată este un teren iar scopul urmărit de proprietar este vânzarea, **valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe este cea adecvată** deoarece pe vânzător îl interesează un preț de vânzare comparabil cu al proprietatilor similare care s-au tranzacționat recent pe piață, iar acest preț de vânzare rezultă cel mai bine din metoda comparațiilor de piață.



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

Din punct de vedere al **cantitatii de infomatii** evaluatorul a avut informatii relativ suficiente si pentru metoda comparatiilor directe si pentru metoda de randament, dar informatiile necesare metodei comparatiei de piata au provenit din mai multe surse, fiind mai sigure. Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate (teren in suprafata de 300 mp) la data de 17.05.2024 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliara (total 105 mp teren )	8.209	1.650
<b>TOTAL</b>	<b>8.209</b>	<b>1.650</b>

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 17.05.2024. Cursul valutar de referinta este 4.9751 lei/euro.

#### IV. Concluzii.

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

Valoarea propusă este valabilă astăzi **17.05.2024**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 17.05.2024.

#### 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. 39971 Câmpulung Moldovenesc

Nr. cerere 3993  
Ziua 08  
Luna 03  
Anul 2024

Cod verificare  
100165047937



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:15681  
Nr. topografic:346/101

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str CAPRIOAREI, Nr. 47, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	39971	300	Teren neîmprejmuit; Imobil neîmprejmuit

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	39971-C1	Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str CAPRIOAREI, Nr. 47, Jud. Suceava	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:45.3 mp; S. construita desfasurata:90 mp; Anexă din lemn, P+M, edificată în anul 1998

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23 / 08/03/1873		
Act nr. -, din 08/03/1873 emis de -;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) <b>COMUNA CAMPULUNG</b>	A1
697 / 06/04/2005		
Sentinta Civila nr. 465, din 08/04/2004 emis de Judecatoria Campulung Moldovenesc; Adeverinta nr. 6082, din 11/04/2005 emis de Primaria Campulung Moldovenesc;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Hotarare judecatoreasca, cota actuala 1/1 1) <b>PATA IULIU</b>	A1.1

**C. Partea III. SARCINI**

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
697 / 06/04/2005		
Sentinta Civila nr. 465, din 08/04/2005 emis de Judecatoria Campulung Moldovenesc;		
C1	Intabulare, drept de SUPERFICIE 1) <b>PATA IULIU</b>	A1

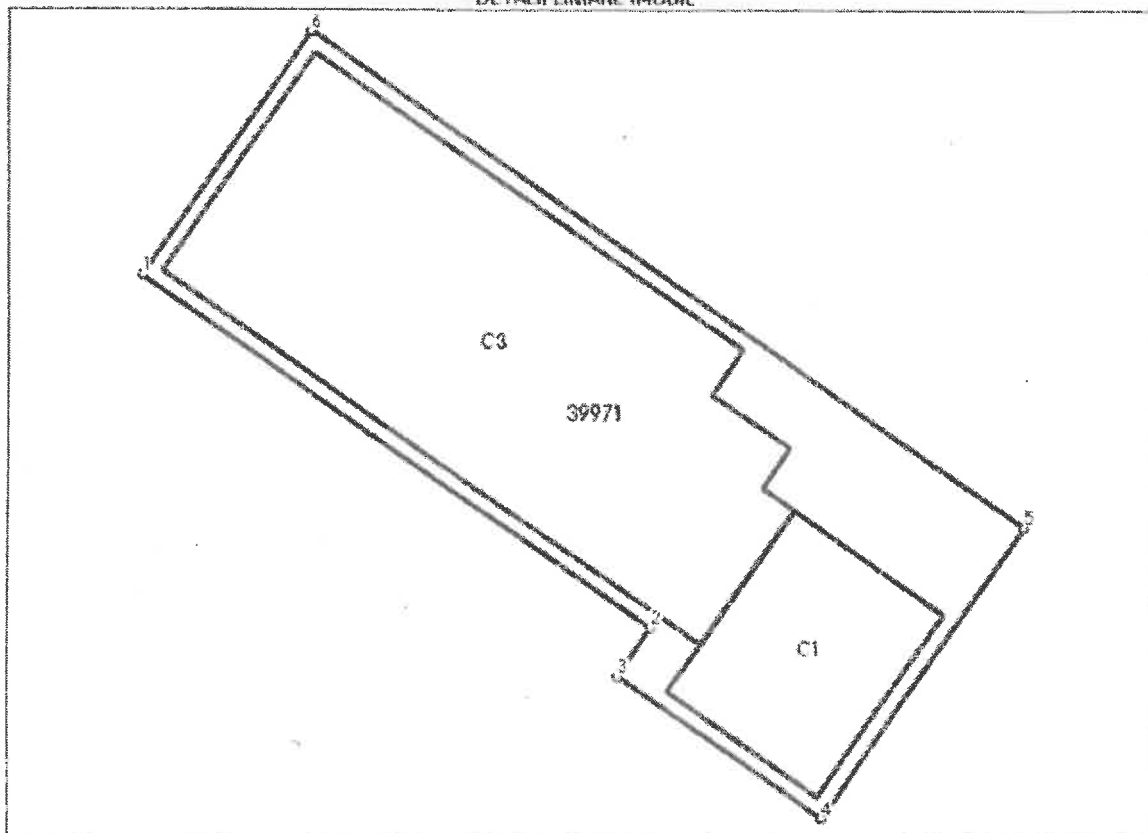
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
39971	300	Imobil neîmprejmuit

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	300	-	-	346/101	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	39971-C1	construcții anexa	45,3	Cu acte	S. construită la sol:45,3 mp; S. construită desfasurată:90 mp; Anexă din lemn, P+M, edificată în anul 1998
A1.2	39971-C2	construcții anexa	182,3	Cu acte	S. construită la sol:182,3 mp; S. construită desfasurată:364 mp; Anexă din lemn, P+M, edificată în anul 1998
A1.3	39971-C3	construcții anexa	182,3	Fara acte	S. construită la sol:182,3 mp; S. construită desfasurată:364 mp; Anexă din lemn, P+M

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)

Carte Funciară Nr. 39971 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung Moldovenesc

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	20.629
2	3	1.965
3	4	8.258
4	5	11.8
5	6	28.886
6	1	9.835

\*\*\* 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 300 RON, -Dovada plata card online nr.2898/07-03-2024 în suma de 180, Dovada plata card online nr.3175/10-04-2024 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263, 262.

Data soluționării,

12-04-2024

Data eliberării,

\_/ /

Asistent Registrator,

DANIELA-BRÎNDUȘA MAXIM

(parafa și semnătura)

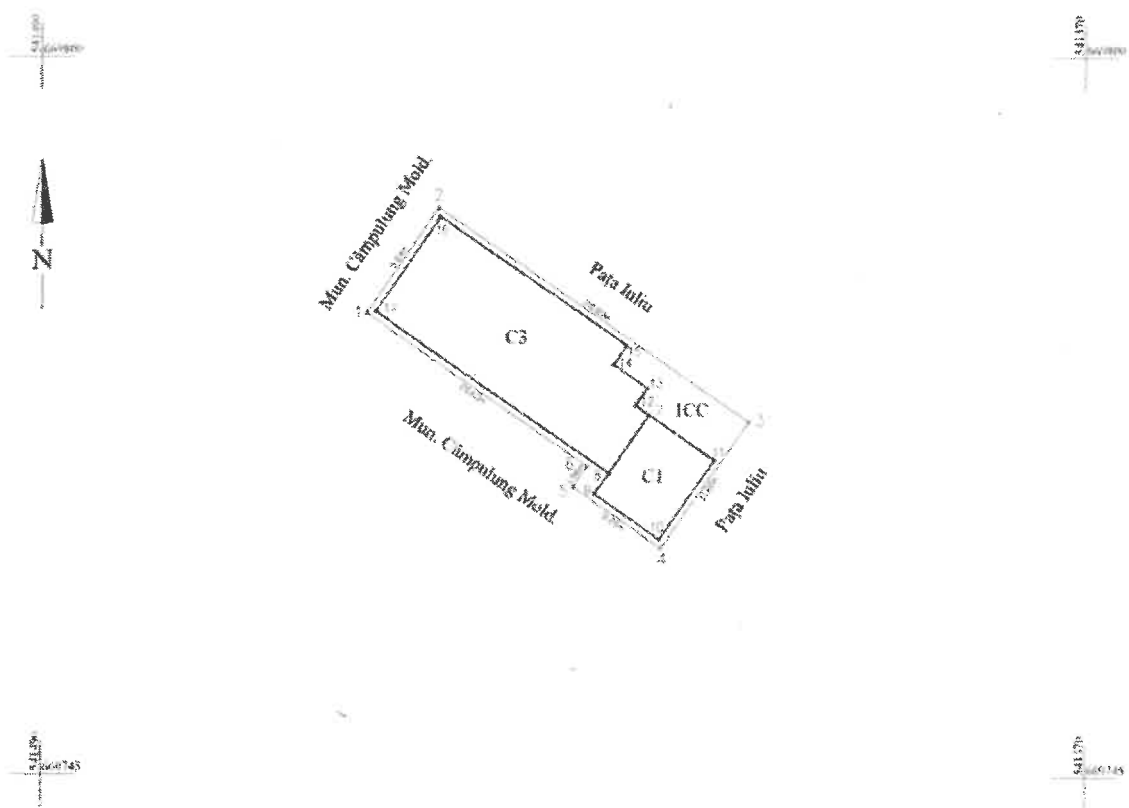
Referent,

(parafa și semnătura)

## PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
39971	300 mp	Str. Căprioare, Nr. 47. Mun. Cămpulung Moldovenesc, Jud. Suceava
Cartea Funciară nr.	39971	U.A.T. Cămpulung Moldovenesc



### A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	300	Teren intravilan
<b>Total</b>		<b>300</b>	<b>Imobil neîmprejmuit</b>

### B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	45	Anexă din lemn, P+M, edificată în anul 1998, s.c. desf. = 90 mp
C3	CA	182	Anexă din lemn, P+M - FARA ACTE -, s.c. desf. = 364 mp
<b>Total</b>		<b>227</b>	Construcțiile studiate sunt fără lift și nu dețin certifi. de performanță energetică

**Suprafața totală măsurată a imobilului = 300 mp**

**Suprafața din act = 300 mp**

<p style="text-align: center;">Executant, ing. Tudorean Bogdan Aut. Seria RO-SV Nr. 205/21.12.2017 RO-SV-F 205/2017, Bogdan Tudorean CAI-B, OCEPI Data întocmirii documentației cadastrale și a planului este cea din teren. 2024.04.10 12:05:45 +03'00'</p>	<p style="text-align: center;">Inspector</p> <p style="text-align: center;">Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</p> <p style="text-align: center;">3933/2024</p> <p style="text-align: center;">Ion Muresan Semnat digital de Ion Muresan Data: 2024.04.11 09:17:06 +03'00'</p>
Data 12.02.2024	Data .....



