

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Beneficiar

Municipiul Campulung Moldovenesc,
jud. Suceava

Obiectiv:

Imobil (apartament si teren) situat la Centrul medical din mun. Campulung
Mold., str. Calea Bucovinei, nr.173, jud. Suceava

CF: 38475, Comuna cadastrala Campulung Moldovenesc



Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru concesiune

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

- Decembrie 2025 -



Cuprins

1.Obiectul raportului de evaluare.....	2
2.Prezentarea datelor.....	4
3.Tipul proprietatii si definirea pietei.....	5
4.Stabilirea valorii valorii.....	7
5.Concluzii.....	11
6.Anexe.....	12

1. GENERALITATI

1.0. Obiectul evaluarii

Proprietatea de evaluat consta intr-un apartament situat la parterul unui imobil din str. Calea Bucovinei, nr. 173, cu suprafata utila de 59.60 mp si cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata de 674 mp teren curti constructii, inregistrat in CF 38475.

1.1. Data la care valoarea estimata este valabila: 10.12.2025

Data raportului: 10.12.2025

Data inspectiei proprietatii: 10.12.2025

1.2. Clientul: Municipiul Campulung Mold., cu sediul in mun Campulung Mold., str. 22 Decembrie nr. 2, jud. Suceava

1.3. Destinatarul lucrarii: Municipiul Campulung Mold., cu sediul in mun Campulung Mold., str. 22 Decembrie nr. 2, jud. Suceava **pentru concesiunea/inchirierea imobilului evaluat.**

1.4. Rezumatul evaluarii

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate, valabile la data intocmirii prezentului raport de evaluare, 10.12.2025, la un curs valutar de 1 eur = 5.0894 lei, este:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliara -apartament 59.60 mp si cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata de 674 mp teren c.c.	305.364	60.000
TOTAL	305.364	60.000

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent euro la cursurile de referinta din 10.12.2025. Cursul valutar de referinta este 5.0894 lei/euro.

Avand in vedere solicitarea expresa a proprietarului ca evaluatorul sa stabileasca valoarea de inchiriere/concesiune a imobilului evaluat si tinand cont de rata de recuperare a valorii de piata intr-un termen de 20 de ani, valoarea de concesiune/inchiriere lunara se stabileste la suma de 250 euro, respectiv 1.272 lei. Tinand cont de acesti factori, in opinia evaluatorului **valoarea de concesiune** a proprietatii evaluate (apartament in suprafata de 59.60 mp si cota de $\frac{1}{2}$ din suprafata de 674 mp teren curti constructii) la data de 10.12.2025 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafata (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată euro
Spatiu civil - concesiune lunara		1.272	250
TOTAL		1.272	250

Valoarea de piata (conform raportului) v-a putea fi obtinuta prin vanzare intr-un termen de 6 luni de la data evaluarii.

I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 10.12.2025 a proprietății imobiliare – apartament 59.60 mp și cota 1/2 din suprafața de 674 mp teren - pentru a permite **proprietarului să stabilească valoarea de concesiune/inchiriere**

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 10.12.2025.

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 10.12.2025. Cursul valutar de referință este 5.0894 lei/euro.

I.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul integral de proprietate asupra imobilului.

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

- extras de Carte Funciara.
- planul de situație.
- Planul de încadrare în zonă ;
- Conform declarațiilor proprietarului proprietatea este liberă de sarcini.

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 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

Imobilul este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscris în C.F. 38475 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situat în str. Calea Bucovinei, nr. 173, Campulung Moldovenesc. Apartamentul se afla la parterul clădirii Centrului medical Campulung Est și este format din cinci încăperi, cu utilități curent electric, apă curentă, canalizare și gaze naturale. Terenul pe care este situat imobilul este plan, de forma neregulată, amplasat între str. Calea Bucovinei și linia ferată.

Istoricul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este Municipiului Campulung Moldovenesc în baza HGR 866/16.08.2002 și a Hotărârii 58/26.09.2002 a Consiliului local al mun. Campulung Moldovenesc. A fost utilizată ca sediu cabinet medical.

Descrierea proprietatii

Cladirea in care este amplasat apartamentul se afla situat la strada principala, in partea de est a municipiului, este de tip P+M, construita din caramida la parter si mansarda din lemn. Cladirea a fost relativ recent renovata prin refacerea fatadei la exterior si a acoperisului cu tabla de tip lindab. Apartamentul evaluat este situat la parterul cladirii, cu intrare prin partea din spate, nu din strada principala,. Este amplasat la cca 3km de Primarie si este compus din 5 incaperi- 4 camere si baie - cu suprafata totala de 59.60 mp Are tamplarie termopan si termosistem la exterior. Incalzirea se face cu centrala termica pe gaz si calorifere din otel cu pardoseala din parchet melaminat si pereti cu var lavabil. Baia are pardoseala cu gresie si placaje de faianta. Terenul pe care este situat imobilul este plan, de forma neregulata, amplasat intre str.Calea Bucovinei si linia ferata. Are toate facilitatile (energie electrica, apa, canaliozare, gaz metan) cu deschidere la strada principala (drum european E 578).

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII

Proprietatea de evaluat este un spatiu de servicii medicale iar piata imobiliara la care ne referim este o piata de interes local.

II.3. ASPECTE ECONOMICE

Informații privind zona

Analiza cererii

Zona in care se afla si proprietatea supusa evaluarii este o zona 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 in urma cu cca 15 ani s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Cererea pentru proprietati ca cea 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.

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 vestica 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 + 4 etaje;

Asigurarea cu utilități:

Imobilul evaluat are acces la următoarele utilități :

- apă prin sursa de la oras;
- evacuarea apelor pluviale - ;
- energie electrică - din sistemul energetic național, prin intermediul posturilor de transformare existente;
- gaze naturale - posibilitate
- telefonie – din rețeaua existentă;
- transport rutier – acces la strada;
- vecinătăți imediate: depozit materiale de constructii Supratern srl
- ;

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 constructie si teren 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 constructiilor si a 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 proprietati 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 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, evaluatorul alegand cele mai recente tranzactii si anume :

ELEMENT DE COMPARATIE	IMOBIL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		55000	45000
Drept de proprietate transmis	Are sarcini trecute in CF	absolut	absolut
Corectie		-11000	-9000
Pret corectat		44000	36000
Componenta non imobiliara	Constr. libera	Constr. libera	Constructie libera
Corectie			



Pret corectat		44000	36000
Conditii de finantare	la piață	La piata	la piata
Corectie			
Pret corectat		55000	36000
Conditii de vanzare	La zi	6 luni	9 luni
Corectie		+ 2.000	+5.000
Pret corectat		46000	41000
Suprafata (mp.)	60	65	64
Corectie		-3500	-3000
Pret corectat		42500	38000
Localizare-orientare	f.buna	buna	buna
Corectie		-2500	
Pret corectat		40000	38000
Cota de teren aferent constructiei	674/2	-	-
Corectie		20000	-
Pret corectat		60000	38000
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	39.000	17000
	% din pret vanzare	70	38
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	+5000	-7000
	% din pret vanzare	9	16
Numar Corectii		4	4
VALOAREA eur/ron		5.0894	
VALOAREA ALEASA Euro	60.000		
VALOAREA ALEASA RON	305.364		

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

$$V_T = 60.000 \text{ euro}$$

$$V_T = 305.364 \text{ lei}$$

III.3.1 STABILIREA VALORII 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).

$$V = V_{ne} / c \text{ unde: } c = \text{rata de capitalizare}$$

VNE = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezintă astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU SERVICII
Suprafata utila de calcul	mp	60
Chiria neta luna (EUR)		300
Chiria neta luna (RON)	(RON/mp/luna	1500
Chiria neta an	(RON/an)	18000
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	18000
Grad de neocupare si pierderi din neplata	8%	1440
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	16560
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	500
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	16060
Rata de capitalizare, c	0.10	
Curs de schimb conform BNR la data de	5.0894	160.600
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE	RON	
	EUR	27.248

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

$$V_T = 160.600 \text{ lei}$$

$$V_T = 27.248 \text{ eur}$$

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	160.600
2	Metoda comparatiei	305.364

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

- valoarea este o predicție ;
- valoarea este 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.

Deoarece tipul de proprietate evaluata este un imobil compus din teren si constructie iar scopul urmarit de proprietar este vanzarea sau concesiunea, **valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este cea adecvata** deoarece pe vanzator il intereseaza un pret de vanzare comparabil cu al proprietatilor similare care s-au tranzactionat recent pe piata, iar acest pret de vanzare rezulta cel mai bine din metoda comparatiilor de piata.

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, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate (apartament în suprafața de 59.60 m² cota de ½ din suprafața de 674 mp teren curți construite) la data de 10.12.2025 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliară (teren și construcție)	305.364	60.000
TOTAL	305.364	60.000

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursurile de referință din 10.12.2025. Cursul valutar de referință este 5.0894 lei/euro.

IV. Concluzii.

Evaluarea proprietății s-a făcut după metodele adecvate evaluării imobiliare.

Valoarea propusă este valabilă astăzi **10.12.2025**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 10.12.2025

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.

