

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren curti constructii, 193 mp, Str. Libertatii, nr.3B

Proprietar:

Municipiului Campulung Mold.

Amplasament : Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 193 mp, C.F. nr.31368 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava



Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață pentru vânzare

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

Decembrie 2025



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 10.12.2025, iar data inspectiei este 10.12.2025.
- 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, 10.12.2025

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 193 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.31638 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în zona semicentrală a municipiului Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, 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 03.10.2025 a proprietății imobiliare – teren intravilan – în suprafața de 193mp., pentru a fi vândut prin licitație.

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 193 mp) la data de 10.12.2025 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	193	19.645	3860
TOTAL	193	19.645	3860

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

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

Evaluatorul nu are, nu va 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, 10.12.2025.

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 193 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.31638 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în strada Libertății, zona semicentrală a municipiului. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, 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 1500 metri de Primărie, într-o zonă în care sunt terenuri folosite pentru construcții de locuințe. Accesul la proprietate se face prin strada Libertății.

Terenul în cauză este plan, este sub nivelul drumului de acces și este favorabil amplasării construcțiilor. Evaluarea se face în condițiile unui teren « ocupat » întrucât pe parcela de teren se afla o construcție deținută de un alt proprietar.

I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 10.12.2025 a proprietății imobiliare – teren intravilan în suprafața de 193 mp, pentru a permite **proprietarului să stabilească o valoare 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 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 deține 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 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 bază o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;
 - se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;
 - nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);
 - presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;
 - ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;
- Alte condiții limitative:
- estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;
 - au fost inspectate vizual și identificate starea terenului cât am avut acces ;
 - nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
 - Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății

Parcela de teren în suprafața de 193 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.31638 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în zona semicentrală a municipiului Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu toate utilitățile (curent, apă, canal, gaz metan) la gard. Evaluarea se face în condițiile unui teren « ocupat » întrucât pe parcela de teren se află o construcție deținută de un alt proprietar.



Istoricul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Primăriei Campulung Moldovenesc în Act administrativ nr.77 din 25.06.2009 și 94/27.08.2009 emise de Primăria municipiului Campulung Moldovenesc.

Descrierea terenului

Parcela de teren în suprafața de 193 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.31638 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, Parcela de teren de evaluat este plană, sub nivelul drumului de acces, de formă neregulată, cu toate utilitățile (curent, apă, canal, gaz metan) la gard, cu acces prin Strada Libertății. Parcela de teren evaluat este împrejmuită cu gard pe tot perimetrul. Evaluarea se face în condițiile unui teren « ocupat » întrucât pe parcela de teren se afla o construcție deținută de un alt proprietar.

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETII

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcelă de teren încadrată în categoria de folosință : teren de 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. Aceasta 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 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 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 – în ultima perioada 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 variaza între 40 și 80 Euro/mp.

Analiza cererii

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

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

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

- salariații cu venituri peste medie care lucrează în zona și care pot economisi sau pot obține un credit ipotecar pentru cumpărarea unei astfel de proprietati;

- familiile care lucrează în străinătate, care investesc economiile făcute pentru a cumpăra astfel de proprietati. 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 proprietati și implicit la o creștere relativă a pretului lor.

Echilibrul pietii

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 impulsat vânzarea lor va duce în final la stabilirea unui echilibru între cerere și oferta și implicit la o stabilizare a preturilor terenurilor și proprietatilor de tipul celei evaluate.

Proprietatea este situată la 2000 m de Primărie, are utilități și posibilitatea de racordare la energie electrică, apă, canal și gaz metan.

Forma parcelei de teren este neregulată, favorabilă construcției de locuințe, comerciale sau industriale.

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

Informatii despre amplasament

Proprietatea evaluată este amplasată în zona semicentrală, cu acces prin digul raului Moldova și strada Mihail Sadoveanu (strada asfaltată). Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, în partea centrală a acestuia.



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

- 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 stadionului municipal.

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 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		63.500	35.000
Drept de proprietate transmis	absolut	Absolut	Absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		63.500	35.000
Componenta non imobiliara	Teren ocupat	Teren liber	Teren liber
Corectie		-12.700	-7000
Pret corectat		50.800	28.000
Conditii de finantare	la piață	La piata	La piata
Corectie			
Pret corectat		50.800	28.000
Conditii de vanzare	independent	Independent	independent
Corectie			
Pret corectat		50.800	28.000
Suprafata(mp.)	193	3000	1447
Corectie		-47.500	- 24.200
Pret corectat		3.300	3.800
Localizare-orientare	F.buna	buna	F. buna
Corectie		+560	+1700
Pret corectat		3.860	5500
Corectie			
Pret corectat		3.860	5.500
Vecinatati	Bune	Bune	Slabe
Corectie			-1000
Pret corectat		3.860	4.500
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	60760	33900
	% din pret vanzare	95	97
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	59640	30.500
	% din prēt vanzare	94	87
Numar Corectii		3	4
VALOAREA ALEASA Euro	3.860		
VALOAREA ALEASA RON	19.645		

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

$V_T = 3.860$
euro
 $V_T = 19.645$ 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).

$V = V_{ne} / c$ unde:

c = rata de capitalizare

V_{NE} = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezintă astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU PREST.SERVICIU
Suprafata utila de calcul	mp	193
China neta luna (EUR)	0.4	77
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	392
China neta an	(RON/an)	4.704
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	4.704
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	8%	376
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	4.328
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	100
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	4.228
Rata de capitalizare, c	-	0.17
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	5.0889	
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE	RON	24.870
	EUR	4.887

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

$$V_T = 24.870 \text{ lei}$$

$$V_T = 4.887 \text{ euro}$$

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 randamentului	24.870
2	Metoda comparației directe	19.645



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 193 mp.) la data de 10.12.2025 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan	193	19.645	3.860
TOTAL	193	19.645	3.860

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

IV. Concluzii.

Evaluarea suprafetei de teren de 193 mp s-a facut dupa metodele adecvate evaluarii de teren.

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

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.





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31638 Câmpulung Moldovenesc

Nr. cerere	32016
Ziua	03
Luna	12
Anul	2025

Cod verificare
100198054260



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Câmpulung Moldovenesc, Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str LIBERTATII, Nr. 3B

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31638	193	Imobil împrejmuit cu gard si tarusat de la pct.8 la pct.1

Construcții

Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	31638-C1	Jud. Suceava, UAT Câmpulung Moldovenesc, Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str LIBERTATII, Nr. 3B	Nr. niveluri:2; S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:99 mp; Casa (P+M) construita in anul 2010, S.construita desfasurata= 99mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
7687 / 08/12/2009			
Act Administrativ nr. 77, din 25/06/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL MUN. CAMPULUNG MOLD (act administrativ nr. 94/27-08-2009 emis de CONSILIUL LOCAL CAMPULUNG MOLD; act administrativ nr. 17259/01-10-2009 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLD);			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	1) MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC -DOMENIUL PRIVAT	A1 / B.11
25297 / 08/10/2025			
Act Notarial nr. 1302, din 07/10/2025 emis de Catargiu TUDOR-MARIAN;			
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE bun comun in devalmasie, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	1) COSTANDACHE ANDREI-ROBERT 2) COSTANDACHE DELIA-ȘTEFANIA	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

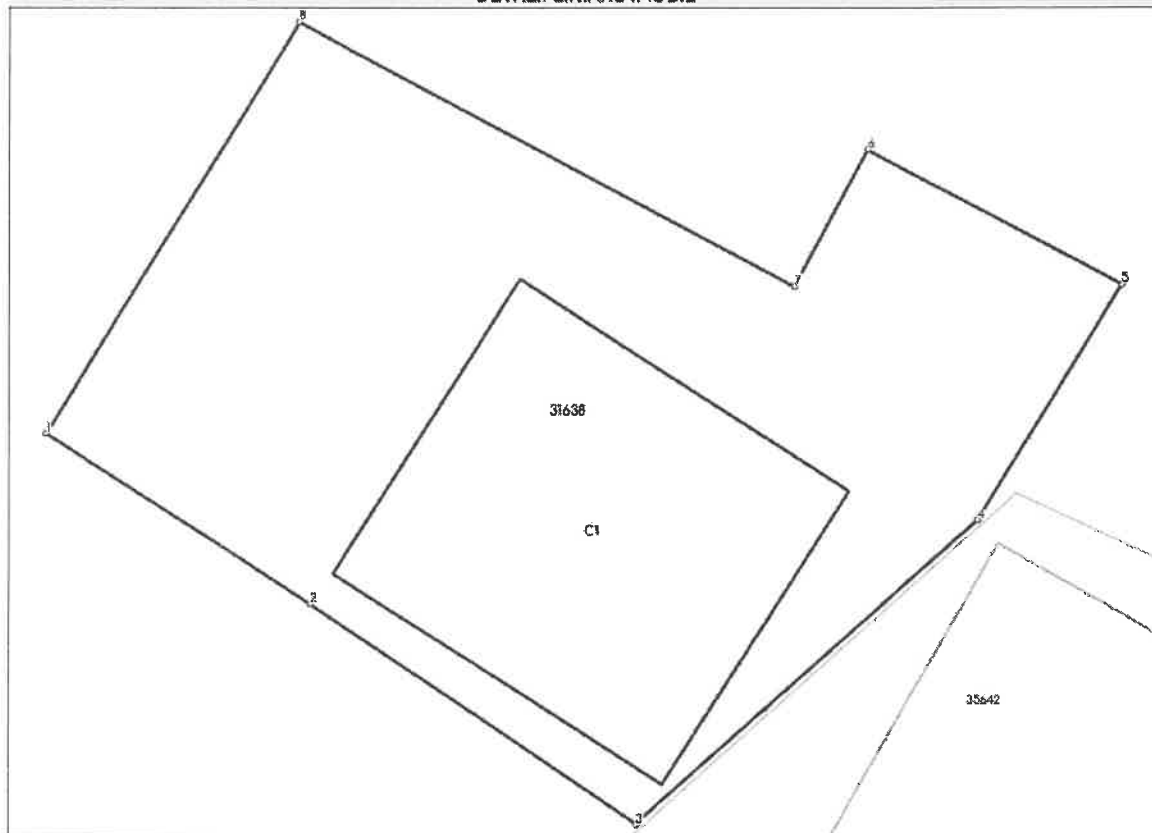
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31638	193	Imobil împrejmuit cu gard si tarusat de la pct.8 la pct.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	193	-	-	-	-intravilan-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	31638-C1	construcții de locuințe	58	Cu acte	S. construita la sol:58 mp; S. construita desfasurata:99 mp; Casa (P+M) construita in anul 2010, S.construita desfasurata= 99mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.522
2	3	8.136
3	4	9.434

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	5.696
5	6	5.942
6	7	3.215
7	8	11.624
8	1	9.987

** 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.

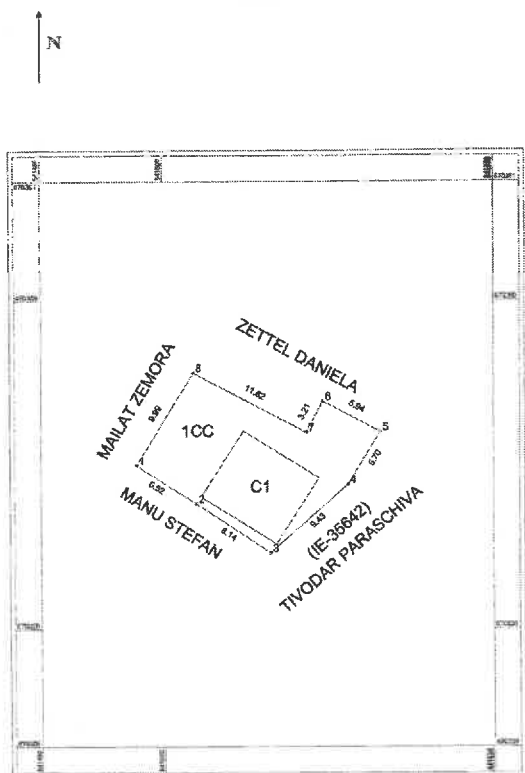
Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru 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,

03/12/2025, 13:32

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

Апелла №10
(Апелла пр.16 la regulament)

Scala 1:500

Scara 1:500		
Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
31638	193mp	Mun.Campulung Moldovenesc str.Libertatii nr. 3B jud.Suceava -inregistrat-

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
31638	CAMPULUNG MOLDOVENESC

A.Date referitoare la teren			
Nr.parcela	Categoria de folositiuni	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	CC	193	-intravilan- Imobilul imprejuiat cu gard si usorata de la pct.8 la pct.1
Total		193	

B.Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	58	Casa (P+M) construita in anul 2010, S.construita a desfasurata= 59mp
Total		58	

Suprafata totala masurata a imobilului = 193 mp	
Suprafata din act= 193 mp	
Executant PFA Berghelia Marius Iulian Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea terenului  Stampila SEMNATURA DE AUTORIZARE Bucur RO-9946478; JI IASI BERGHELIA MARIUS IULIAN CETESARIU Date: 19.06.2025	Inspector Confirm introducerea imobilului la baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral SEMNATURA SI PEARA Date: 11977/2025 Ion Muresan Semnat digital de Ion Muresan Data: 2025.07.15 06:50:56 +03'00'

BERGHEVA
MARIUS-IULIAN

Teren in centrul oraşului Câmpulung Moldovenesc

63 500 EUR

Suceava, Campulung Moldovenesc

Valabil din 12/10/2025 12:04:37 PM

Descriere

Proprietar vând parcelă de teren in zona centrală a oraşului Câmpulung Moldovenesc pe Str Liceului.

Suprafaţa: 3000 mp cu două fronturi stradale .

Certificat de urbanism , se poate construi P+2+M

Stâlp de curent pe parcela , gazul este la o casă vecina .

Tel:

ID anunţ: 1700635690

Vind teren intravilan Cimpulung Moldovenesc

35 000 EUR

Suceava, Campulung Moldovenesc Vezi pe hartă

Valabil din 12/7/2025 8:22:40 AM

Descriere

Vind teren intravilan în Câmpulung Moldovenesc str.Ana Ipatescu 1447mp cu toate utilităţile la poartă relaţii la tel.

ID anunţ: 1760885051

