

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

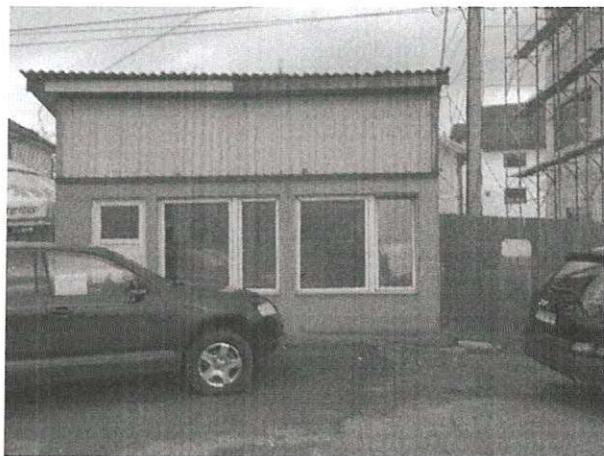
**Obiective:**

Teren in suprafata totala de 133 mp, situat in str. Bogdan Voda, fn

**Proprietar:**

Municipul Campulung Mold.

**Amplasament :** Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 133 mp, C.F. nr. 42285  
a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava



### Evaluare în vederea stabilitării valorii de piață

**Evaluator:**

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

**Martie 2023**



---

## 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 Evaluatoarelor 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 08.03.2023, iar data inspectiei este 08.03.2023.
- 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 judecările 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, 08.03.2023



## Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 133 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr. 42285 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în Str. Bogdan Voda fn, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități și acces direct din strada.

### Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 08.03.2023 a proprietății imobiliare – teren.

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

- drepturi depline de proprietate asupra terenului;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative și analizelor realizate în raportul de evaluare, valoare de piata a suprafetei de 133 mp la data de 08.03.2023 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliară (teren)	39.326	8.000
<b>TOTAL</b>	<b>39.326</b>	<b>8.000</b>

Notă: Valoarea de piata estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 08.03.2023. Cursul valutar de referință este 4.9157 lei/EURO.

Valoarea de piata (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 08.03.2023.

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

Evaluаторul nu a avut, nu a și nu va avea în viitor 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.

08.03.2023

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 133 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc inscrise în C.F. nr. 42285 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Bogdan Voda, fn. Campulung Moldovenesc. Parcă de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități și acces direct la strada.

Proprietatea – terenul - este amplasată în perimetru intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona centrală, la aproximativ 500 metri de Primarie, fiind o zonă în care sunt terenuri folosite pentru construcții de locuințe și comerciale, are acces la strada.

Terenul în cauză este plan, are o formă neregulată fiind favorabil amplasării unor construcții pentru activități comerciale.

### I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 08.03.2023 a proprietății imobiliare – teren în suprafața de 133 mp - pentru a permite proprietarului să stabilească pretul 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 08.03.2023.

### I.4. Modul de exprimare a valorii.

Valoarea este exprimată în lei și Euro, în condițiile unei plăți cash integrale.

Valoarea de piata estimată este exprimata în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referinta din 08.03.2023. Cursul valutar de referinta este 4.9157 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 situație.
- Planul de încadrare în zonă ;

### 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 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 programele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieței 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 judecările 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 133 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.42285 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Bogdan Voda, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități și acces direct din strada.

#### *Istoricul proprietății*

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Primariei Campulung Moldovenesc conform Act Administrativ nr. 51, din 30/03/2017 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLDOVENEȘC; Act Administrativ nr. 34518, din 20/12/2018 emis de Primaria Municipiului Campulung Moldovenesc; Act Administrativ nr.34521, din 20/12/2018 emis de Primaria Municipiului Campulung Moldovenesc; Act Administrativ nr. 34224, din 18/12/2018 emis de Primaria Municipiului Campulung Moldovenesc;



## *Descrierea terenului*

Parcela de teren in suprafata de 133 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc inscrisa in C.F. nr.42285 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, este plana, de forma neregulata, cu utilitati si cu acces din strada.

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

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcela de teren.

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

## **II.3. ASPECTE ECONOMICE**

### **Informații privind zona**

#### Analiza cererii

Zona in care se afla si proprietatea supusa evaluarii este o zonă de constructii de locuinte si spatii ccomerciale. 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 cumparatori 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 perimetru intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, in partea centrala a acestuia ;

- zona are caracter de zona comerciala;
- densitatea populației în zonă este medie;
- traficul rutier este mediu;
- nu 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:*

Terenul evaluat are acces la următoarele utilități :

- transport rutier – acces la strada;
  - vecinătăți imediate:
  - Catedrala orasului
  - Piata centrala.



### **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 probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adevarat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai ridicata valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare este analizata uzuial 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 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 proprietatile comparate, a fost estimat prețul proprietății evaluate. Pentru determinarea valorii de piată 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 directă)**

Capitalizarea directă este o metoda folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat 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). Venitul asteptat luat în considerare este în cele mai multe cazuri venitul estimat al anului următor. Rata de capitalizare selectată reprezintă relația dintre venit și valoare, relație acceptată pe piață și rezultată dintr-o analiză comparativă a vânzărilor de proprietăți comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe, care se bazează pe o analiză a tranzacțiilor recente de proprietăți comparabile ocupate de chiriași. Rata de capitalizare se obține prin împărțirea veniturilor nete de exploatare la prețul de vânzare.

#### **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 comparărilor 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 :

- prezenta proprietăților comparabile cu caracteristicile acestora ;
- selectarea elementelor de comparație ;
- 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. Există tranzactii cu proprietăți similare în zona, evaluatorul alegând cele mai recente tranzactii și anume :

ELEMENT DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vânzare 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	



Conditii de vanzare	independent	Independent	independent
Corectie			
Pret corectat		47.800	64600
Suprafata(mp.)	133	1282	1700
Corectie		-15.700	-56.600
Pret corectat		32.100	16.500
Localizare-orientare	buna	slaba	buna
Corectie		-18000	
Pret corectat		14.100	8.000
Corectie			
Pret corectat		14.100	2.021
Vecinatati	Bune	slabe	Bune
Corectie		10.000	
Pret corectat		4.100	8.000
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	48.700	-56.600
	% din pret vanzare	113	87
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	-28.700	-56.600
	% din pret v	90	87
Numar Corectii		2	1
VALOAREA ALEASA Euro	8.000		
VALOAREA ALEASA RON	39.326		

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

$$V_T = 8.000 \text{ euro}$$

### 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 = rată de capitalizare

V<sub>ne</sub> = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezintă astfel:



ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU PREST.SERViCII
Suprafata utila de calcul	mp	133
China neta luna (EUR)	1	133
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	650
China neta an	(RON/an)	7800
<b>VENIT BRUT POTENTIAL</b>	<b>RON</b>	<b>7800</b>
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	8%	
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	
<b>VENIT BRUT EFECTIV</b>	<b>RON</b>	<b>7800</b>
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>RON</b>	<b>200</b>
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
<b>VENIT NET DIN EXPLOATARE</b>	<b>RON</b>	<b>7600</b>
Rata de capitalizare, c	-	0.17
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	4,9157	4.9157
<b>VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE</b>	<b>RON</b>	<b>44.706</b>
	<b>EUR</b>	<b>9.095</b>

Valoarea de piată a proprietății determinată prin metoda de randament este următoarea:

$$V_T = 44.706 \text{ lei}$$

$$V_T = 9.095 \text{ euro}$$

#### III.4. RECONCILIEREA VALORILOR

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

Nr.	Metoda de evaluare	Valoare RON
1	Metoda de randament	44.706
2	Metoda comparatiei	39.326

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.

Deoarece tipul de proprietate evaluata este un teren iar scopul urmarit de proprietar este vanzarea, **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 infomatiu** 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 piată a proprietatii evaluate (teren in suprafata de 133 mp) la data de 08.03.2023 este de:**

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
<b>Proprietate imobiliara (teren )</b>	39.326	8.000
<b>TOTAL</b>	<b>39.326</b>	<b>8.000</b>

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 08.03.2023. Cursul valutar de referinta este 4.9157lei/EURO.

#### IV. Concluzii.

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

Valoarea propusă este valabilă astăzi **08.03.2023**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 08.03.2023.

#### Evaluator:

- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR

#### BIBLIOGRAFIE

#### **Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:**

- Standardele Internationale de evaluare – Ediția 2022;
- Investigari la fata locului pentru intocmirea fisei de inspectie ;
- Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc





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

**CARTE FUNCiară NR. 42285  
COPIE**

Carte Funciară Nr. 42285 Câmpulung Moldovenesc

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN Intravilan**

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Bogdan Voda, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	42285	133	Teren neimprejmuit; Imobil parțial imprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>20880 / 22/12/2022</b>		
Act Notarial nr. 4300, din 19/12/2022 emis de Scraba Luminita Doru Paul;		
B1	Se înfînteaza cartea funciară 42285 a imobilului cu numarul cadastral 42285 / UAT Câmpulung Moldovenesc, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 41953 înscris în cartea funciară 41953;	A1
Act Administrativ nr. 51, din 30/03/2017 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLDOVENESC; Act Administrativ nr. 34518, din 20/12/2018 emis de Primaria Municipiului Câmpulung Moldovenesc; Act Administrativ nr. 34521, din 20/12/2018 emis de Primaria Municipiului Câmpulung Moldovenesc; Act Administrativ nr. 34224, din 18/12/2018 emis de Primaria Municipiului Câmpulung Moldovenesc;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota initială 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC, CIF:4842400, DOMENIUL PRIVAT</b> <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 41953/Câmpulung Moldovenesc, înscrisă prin încheierea nr. 11490 din 20/07/2022; poziție transcrisă din CF 39395/Câmpulung Moldovenesc, înscrisă prin încheierea nr. 14933 din 25/09/2018;</i>		

**C. Partea III. SARCINI .**

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

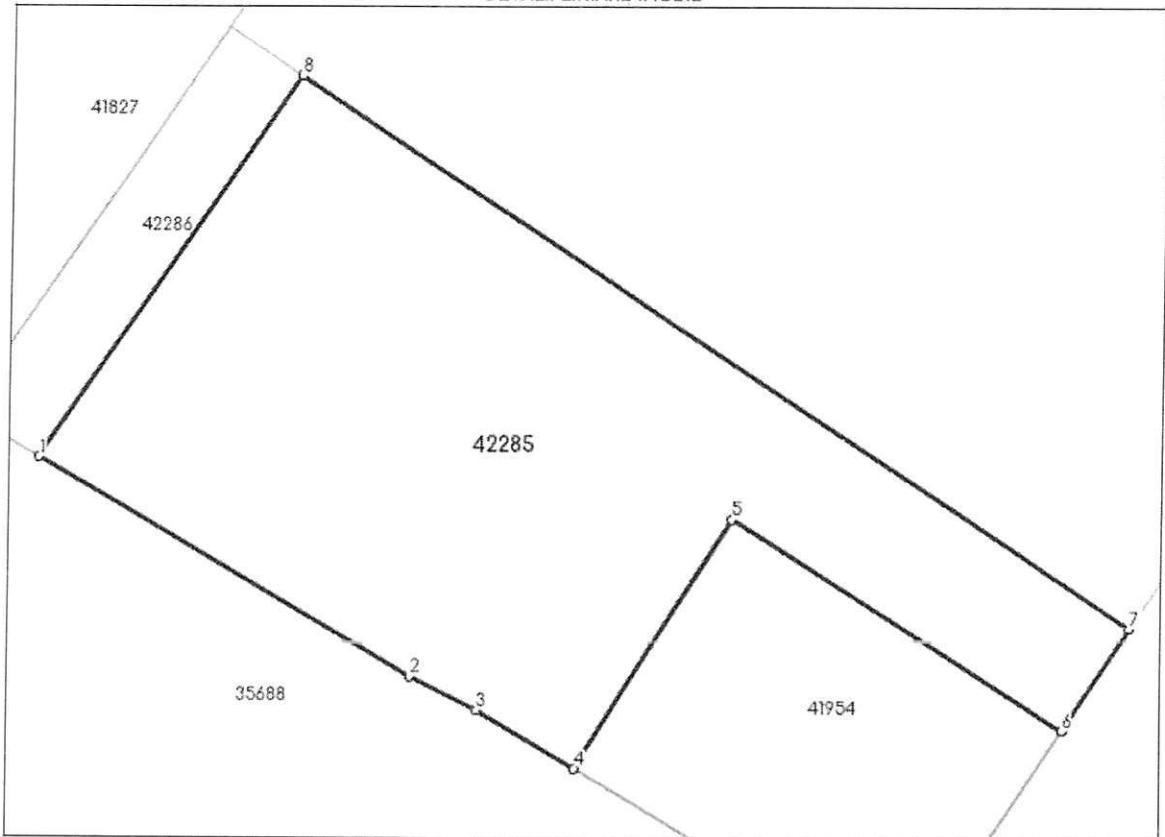
Carte Funciară Nr. 42285 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung Moldovenesc  
Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
42285	133	Imobil parțial imprejmuit

\* 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
I	curți constructii	DA	133	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
1	2	8.802
2	3	1.531
3	4	2.323
4	5	6.0
5	6	7.988
6	7	2.483

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	20.4
8	1	9.395

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

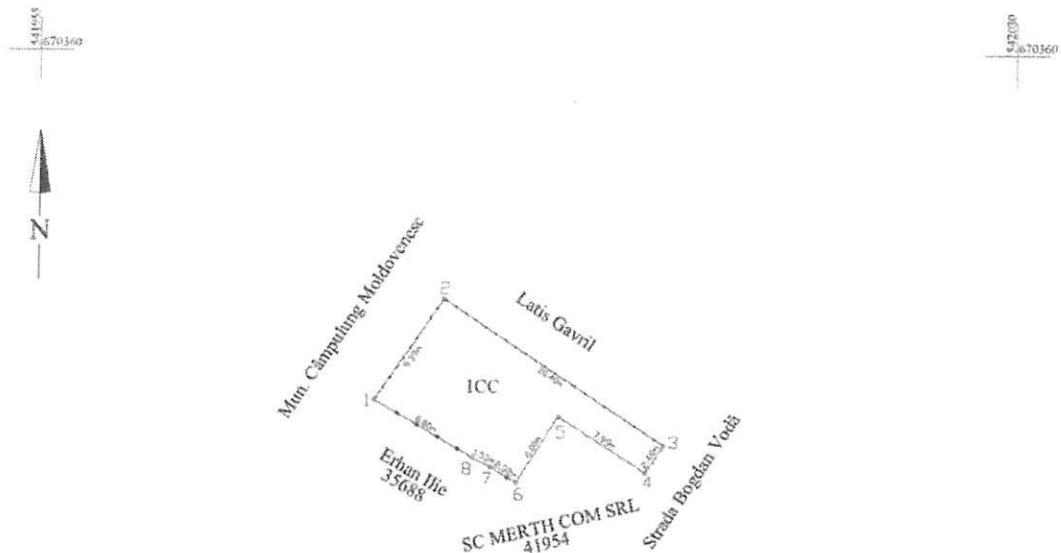
\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în Circuitul Civil

## PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafață măsurată	Adresa imobilului
42285	133 mp	Mun. Câmpulung Moldovenesc, Str. Bogdan Voda, jud. Suceava
Cartea Funciară nr.		U.A.T. Câmpulung Moldovenesc



### Legenda

- - - - - Gard metalic
- - - - - Gard lemn
- - - - Perete construcție
- - - - Nematerializat

### A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	CC	133	
Total		133	Teren intravilan Imobil parțial împrejmuit

### B. Date referitoare la construcții

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

**Suprafața totală măsurată a imobilului = 133 mp**

**Suprafața din act = 133 mp**

Executant,  
ing. Tudurean Bogdan

Inspector 18782/2022

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea

din teren  
Bogdan Tudurean  
RO-SV-F 205/2017, CAT B,  
OCPI  
2022.11.22 15:29:32 +02'00'

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului

digital  
signed by  
Ionela  
Panaite  
Panaite

Data 31.08.2022

Data .....

