

**RAPORT DE EVALUARE  
PENTRU PROPRIETATE IMOBILIARA**

**Cabinet medical**

**Beneficiar:**

Primaria Municipiului Campulung Moldovenesc,  
jud. Suceava

**Obiectiv:**

Cabinet medical, parter, in cladire bloc locuinte, mun. Campulung Mold., str.  
Calea Bucovinei, nr.65A, Sc.A,ap.3, jud. Suceava

CF: 30178 C1-U27, 302789 C1-U28



***Evaluator,***

Membru titular ANEVAR  
Rusu Vasile

- 13.12.2024 -



## Cuprins

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



# RAPORT DE EVALUARE

## 1. GENERALITATI

### 1.0. Obiectul evaluării

Proprietatea de evaluat consta într-un imobil situat la parterul unui bloc de locuințe în care funcționează un cabinet medical cu suprafața utilă totală de 40.50 mp și holul de acces în suprafața de 24.57 mp înscris în CF 30178-C1-U27 și CF 30178-C1-U28 în cota de 1/2, compus în total din 6 încăperi notate în releveul anexa cu nr. 3,4a, 12, 11,13 și 14.

### 1.1. Data la care valoarea estimată este valabilă: 13.12.2024

**Data raportului: 13.12.2024**

**Data inspecției proprietății: 13.12.2024**

**1.2. Clientul:** Municipiului Campulung Mold., cu sediul în mun Campulung Mold., str. 22 Decembrie nr. 2, jud. Suceava

**1.3. Destinatarul lucrării:** Municipiului Campulung Mold., cu sediul în mun Campulung Mold., str. 22 Decembrie nr. 2, jud. Suceava **pentru stabilirea valorii de piață.**

### 1.4. Rezumatul evaluării

Valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate și valoarea investițiilor executate, valabile la data întocmirii prezentului raport de evaluare, 13.12.2024, la un curs valutar de 1 EUR = 4,9732 lei, sunt:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliară ( cabinet medical ) în suprafața de 40.50 mp și 24.57 mp spații comune în cota ½, cu cota de teren aferentă, conform C.F.	188.982	38.000
<b>TOTAL</b>	<b>188.982</b>	<b>38.000</b>

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursurile de referință din 13.12.2024. Cursul valutar de referință este 4.9732 lei/euro.

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

### I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 13.12.2024 a proprietății imobiliare – cabinet medical 40.50 mp și 24.57mp în cota de 1/2 - pentru a permite proprietarului să stabilească valoarea de vânzare.

### I.3. Definiția 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 13.12.2024.

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

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

Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent euro la cursurile de referinta din 13.12.2024. Cursul valutar de referinta este 4.9732 lei/euro.

#### **I.5. Drepturile de proprietate evaluate.**

Proprietarul detine dreptul integral de proprietate asupra imobilului..

*Dreptul integral de proprietate evaluat a imobilului 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 declaratiilor proprietarului proprietatea este libera de sarcini.

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

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

- evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dipozitie 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 exprtiza, 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 în suprafața de 52.79 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr. 30178 C1-U27 și C.F. 30178 C1-U28 în cota de 1/2 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Calea Bucovinei, nr. 65A, Bl.1, Sc.A, ap.3, Campulung Moldovenesc.

#### *Istoricul proprietății*

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Primăriei Campulung Moldovenesc în baza actului 13424/04.12.2002 ( HCL 58/26.09.2002 a Consiliului local Campulung Moldovenesc.

#### *Descrierea proprietății*

Imobilul de evaluat se află în zona mediană a localității, la cca 800 m de centru, la parterul unui bloc de locuințe P+4<sup>E</sup> construit din cărămidă și este compusă din două holuri de acces, trei camere cu următoarele destinații : cabinet medical în suprafața de 11.39 mp, magazie în suprafața de 18.10 mp și magazie materiale sanitare în suprafața de 11.01 mp, două holuri și Wc, parti comune în suprafața totală de 24.57 mp în cota 1/2 din care suprafața evaluată 12.29 mp. Are tamplărie din termopan, centrală și calorifere din oțel iar finisajele peretilor sunt în var lavabil. Intrarea se face din strada Fraternității, cu acces separat din exterior pe scări exterioare amplasate în partea laterală a blocului.

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

Proprietatea de evaluat este un spațiu situat la parterul unui bloc de locuințe cu P+4<sup>E</sup> iar 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. Pana acum trei ani acestia cumparau 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 prețului 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 vestică a acestuia ;

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

Imobilul evaluat are acces la următoarele utilități :

- apă prin sursă 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: Lidl, Penny, Asigurari Aliantz-Tiriac.



### **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 proprietatilor comparabile. 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 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, evaluatorul alegand cele mai recente tranzactii si anume :

ELEMENT DE COMPARATIE	IMOBIL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		39.000	41000
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		39000	41000
Componenta non imobiliara	Teren ocupat	Teren ocupat	Teren ocupat
Corectie		-	
Corectie			
Pret corectat		39000	41000
Conditii de finantare	la piață	La piata	la piata
Corectie			
Pret corectat		39000	41000
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie			
Pret corectat		39000	41000
Suprafata(mp.)	40.50+24.57*1/2	50	56
Corectie		-1000	11000
Pret corectat		38000	52.000
Localizare-orientare	buna	buna	f. buna



Corectie			-3000
Pret corectat		38000	49.000
Suprafata teren			
Corectie			
Pret corectat		38000	49000
Vecinatati	Bune	Bune	Bune
Corectie			
Pret corectat		38000	49000
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	1000	14000
	% din pret vanzare	8	34
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	-1000	8000
	% din pret vanzare	3	20
Numar Corectii		1	2
VALOAREA ALEASA eur/ron			4.9732
VALOAREA ALEASA Euro	38.000		
VALOAREA ALEASA RON	188.982		

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

$$V_T = 38.000 \text{ euro}$$

$$V_T = 188.982 \text{ lei}$$

### III.3.1 STABILIREA VALORII 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).

$$V = Vne / c \text{ unde:}$$

c = rata de capitalizare



VNE = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezinta astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU SERVICII MEDICALE
Suprafata utila de calcul	mp	65
China neta luna (EUR)		250
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna	19
China neta an	(RON/an)	15.000
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	15.000
Grad de neocupare si pierderi din neplata	8%	
Pierderi din neocupare si neplata chiriiilor	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	15.000
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	400
Fixe:		
Variabile:		
* management		0.00
* administrative		0.00
* naza -		0.00
* electricitate		0.00
* alte utilitati		0.00
* reparatii si intretinere		0.00
* reparatii capitale		0.00
VENIT NET DIN EXPLOATARE	RON	14600
Rata de capitalizare c	-	0.15
Curs de schimb conform BNR la data de 13.12.2024	4,9732	
<b>VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII</b>	RON	<b>97.333</b>
	EUR	<b>19.572</b>

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

$$V_T = 97.333 \text{ lei}$$

$$V_T = 19.572 \text{ euro}$$

#### 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	97.333
2	Metoda comparatiei	188.982

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 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 (cabinet medical in suprafata de 40.50 mp plus cota ½ din 24.57 mp) la data de 13.12.2024 este de:

<b>Obiectiv evaluat</b>	<b>Valoarea evaluată lei</b>	<b>Valoarea evaluată EURO</b>
<b>Proprietate imobiliara ( cabinet medical ) in suprafata de 40.50 mp si 24.57 mp spatii comune in cota ½, cu cota de teren aferenta, conform C.F.</b>	188.982	38.000
<b>TOTAL</b>	<b>188.982</b>	<b>38.000</b>

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent euro la cursurile de referinta din 13.12.2022. Cursul valutar de referinta este 4.9732 lei/euro.



#### IV. Concluzii.

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

**Valoarea propusă este valabilă astăzi 13.12.2024, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.** Avand in vedere solicitarea proprietarului este de a stabili, tinand cont de valoarea de piața, o chirie lunara pentru imobilul evaluat, deductia logica ne indruma spre a determina o rata de capitalizare care sa tina cont de specificul activitatii desfasurate in imobilul evaluat .

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

Campulung Moldovenesc, 13.12.2024

Evaluator:

- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR

#### BIBLIOGRAFIE

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

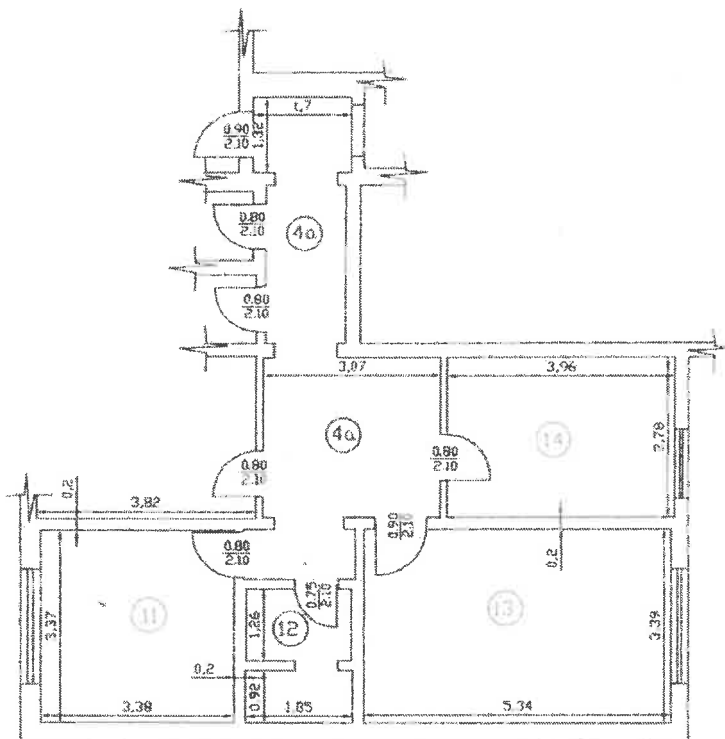
1. Standardele Internationale de evaluare – Ediția 2022;
2. Investigari la fata locului pentru intocmirea fisei de inspectie ;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc.



### RELEVU SPAȚIU

Scara 1 : 100

<b>Nr. Cadastral al terenului</b> 1746/4	<b>Suprafața</b> 1838 mp	<b>Adresa imobilului</b> Str. Calea Bucovinei nr. 65A, bl. I, sc. A	
<b>Cartea funciara colectivă nr.</b> 30178-C1		UAT	Cămpulung Moldovenesc
<b>Cod unitate individuală (U)</b> U 28		CF individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă [mp]
parter	11	Cabinet medical 11,39 mp
	13	Magazie 18,10 mp
	14	Magazie materiale sanitare 11,01 mp
Suprafață Utilă = 40,50 mp		
Suprafață Utilă totală = 40,50 mp		
Executanți,		Data
Nisa Marcela Luminita		AUGUST 2013
Receptionat.		Data

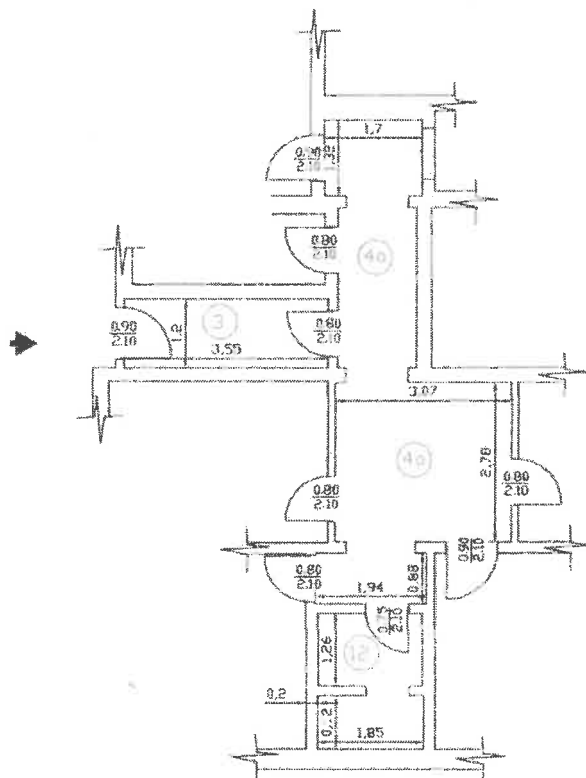
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava  
 Nume și Prenume: CONSTANTINOVICI GEORGE  
 Funcție: CONSILIER



### RELEVU SPATIU

Scara 1 : 100

Nr. Cadastral al terenului 1746/4	Suprafata 1838 mp	Adresa imobilului Str. Calea Bucovinei nr. 65A, bl. 1, sc. A	
Curtea Funciara colectiva nr. 30178-C1		UAT	Campulung Moldovenesc
Cod unitate individuala (U)	1 3 1	CF individuala	



	Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila [mp]
parter	3	Hol	4,26 mp
	4a	Hol	16,32 mp
	12	WC	3,99 mp
Suprafata Utila = 24,57 mp			
Suprafata Utila totala = 24,57 mp			
Executanti,		Data	
Nita Mareela Luminita		AUGUST 2013	
Receptionat,		Data	

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava  
 Nume și Prenume: CONSTANTINOVICI GEORGE  
 CONSILIER



