

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ



### Obiective:

Teren in suprafata totala de 4 mp, situat in Calea Bucovinei/str.Martisorului

### Proprietar:

Primaria municipiului Campulung Mold.

Amplasament : Mun. Campulung Mold., intravilan, in suprafata de 4 mp, C.F. nr.40420 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava

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

### **Evaluator:**

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

Noiembrie 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 proprietății.
  - data efectiva a evaluării cand sunt valabile toate condițiile pietii este 29.11.2023, iar data inspectiei este 29.11.2023.
  - evaluatorul a avut documentele necesare evaluării, toate calculele s-au facut pe baza inspectiei facute la proprietate, pozelor pe care a reusit să le facă, masurărilor efectuate și 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, 29.11.2023

Expert evaluator atestat ANEVAR  
Rusu Vasile



## Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafata de 4 mp proprietatea Primariei municipiului Campulung Moldovenesc inscrisa in C.F. nr.40420 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situata in Calea Bucovinei, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plana, de forma dreptunghilara, cu utilitati la gard ( curent, apa, gaz ), cu acces direct din strada (asfaltata).

### Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 29.11.2023 a proprietății imobiliare – teren – în suprafata de 4 mp.

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, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate ( teren în suprafata de 4 mp ) la data de 29.11.2023 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
<b>Teren intravilan</b>	4	1.243	250
<b>TOTAL</b>	4	<b>1.243</b>	<b>250</b>

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent euro la cursurile de referinta din 29.11.2023. Cursul valutar de referinta este 4.9726 lei/euro.

Având în vedere solicitarea expresa a proprietarului terenului că evaluatorul să stabilească valoarea de închiriere/concesiune a terenului și tinând cont de destinația atipică a acestui tip de concesiune – **amplasarea de panouri publicitare** – evaluatorul consideră că valoarea de piata determinată prin metode clasice – comparatie directă sau randament – trebuie corelată cu specificul industriei de publicitate stiu fiind că informațiile comerciale promovate de agentii economici – **cheltuielile cu publicitatea** - sunt deductibile la calculul impozitului pe profit.

Deasemenea, efectul publicitatii stradale si valoarea de concesiune trebuie evaluate in functie de locul amplasarii imobilului evaluat si de potentialul de trafic zilnic de persoane din proximitatea imobilului. Pentru determinarea valorii de concesiune pot fi luate in calcul comparatii cu taxe locale stabilite de administratia locala pentru amplasarea de firme, taxa pentru parcare sau chirii negociate de proprietari sau asociatii de proprietari pentru spatii de amplasament ale antenelor de telefonie mobila (amplasare de stalpi cu releu si antene pe teren sau pe terasa blocurilor turn).

Tinând cont de acești factori, în opinia evaluatorului **valoarea de concesiune** a proprietății evaluate ( teren în suprafata de 4 mp ) la data de 29.11.2023 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată euro
<b>Teren intravilan- concesiune lunara</b>	4	90	18
<b>TOTAL</b>	4	<b>90</b>	<b>18</b>



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

Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 29.11.2023.

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

Evaluatoare nu au avut, nu au și nu vor avea în viitorul previzibil interes 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.

29.11.2023

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 suprafata de 4 mp proprietatea Primariei municipiului Campulung Moldovenesc inscrisa in C.F. nr.40420 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situata in Calea Bucovinei , colt cu Martisorului, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plana, de forma dreptunghiulara, cu utilitati la gard ( curent, apa, gaz metan ) si acces direct din strada.

Proprietatea – terenul - este amplasat în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona ultracentrala ,fiind o zona comerciala in care sunt terenuri folosite pentru constructii, are acces la drum.

Terenul in cauza este plan, are o forma dreptunghiulara.

### I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 29.11.2023 a proprietății imobiliare– teren în suprafata de 4 mp, pentru a permite proprietarului sa stabileasca o valoare de concesiune.

### I.3. Definirea valorii și data estimării.

În conformitate cu scopul evaluării – vânzarea – tipul de valoare determinat este **Valoarea de piață** ce este definită in 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 29.11.2023.

### 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 29.11.2023. Cursul valutar de referinta este 4.9726 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 isi 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 progoztele se bazează pe condițiile actuale ale pieței. 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 in suprafata de 4 mp este proprietatea Primariei municipiului Campulung Moldovenesc inscrisa in C.F. nr.40420 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situata in Calea Bucovinei, colt cu Martisorului, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plana, de forma dreptunghiulara, cu utilitati la gard ( curent, apa, gaz metan ) cu acces direct din strada.

#### *Istoricul proprietății*

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este Primariei Campulung Moldovenesc conforma ct administrativ nr.1357/27.12.2001.

#### *Descrierea terenului*

Parcela de teren in suprafata de 4 mp este proprietatea Primariei municipiului Campulung Moldovenesc inscrisa in C.F. nr.40420 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, este plana, de forma dreptunghiulara, cu utilitati la gard ( curent, apa, gaz metan) cu acces din strada.

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

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcela de teren incadrata in categoria de folosinta : teren construibil.

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 exploatari forestiere 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 reședință 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 cîteva proprietăți imobiliare de tipul terenurilor pentru construcții în special, terenuri cu destinație pentru turism, terenuri ca investiție. Aceasta piata activă este numita uneori și a vanzatorilor deoarece vanzatorii 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 competitiva

Oferta de teren liber pentru construcții în Campulung Moldovenesc este relativ redusă și terenurile pentru constructii au ajuns la preturi chiar pana la 30-40 euro/mp.

La ora actuală la nivelul orasului, există tendința ca cei cu putere financiară să investească în cumpararea de terenuri.

Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este in crestere, 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 – in ultimele trei luni au inceput sa se vanda terenurile parcelate libere de la intrare si iesire in oras, deoarece Primaria a finalizat lucrările de aducere a utilitatilor (apa, canalizare, gaze) in aceste zone. Preturile terenurilor din aceste zone variaza intre 15 si 30 Euro/mp.

### 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..

Acste 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.

### Echilibrul pietii

Piața imobiliară actuală din Campulung Moldovenesc este relativ scazuta.

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 imobiliara a orasului.

Estimez că nici în anii următori nu vor exista multe oferte.

Dar faptul ca lucrările de aducere a utilitatilor la terenurile libere de la periferia orasului au impulsionat vanzarea lor va duce in final la stabilirea unui echilibru intre cerere si oferta si implicit la o stabilizare a preturilor terenurilor si proprietatilor de tipul celei evaluate.

Proprietatea este situată in centrul localității, are utilitati la gard ( apa,energie electrica si posibilitatea de racordare la gaz metan).

Forma parcelei de teren este dreptunghiulara, favorabilă construcției.

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



### **Informatii despre amplasament**

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

- zona are caracter de zona industrială;
- densitatea populației în zonă este mică;
- traficul rutier nu este slab ;
- există mijloace de transport în comun în apropiere ;
- planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire clădiri ;

### *Asigurarea cu utilități:*

Terenul evaluat are acces la următoarele utilități :

- apă , racordare la reteaua orașului;
  - evacuarea apelor pluviale , posibilitate racordare la retea ;
  - energie electrică - din sistemul energetic național, prin intermediul posturilor de transformare existente;
  - gaze naturale – posibilitate ;
  - telefonie – din rețeaua existentă;
  - transport rutier – da
- vecinătăți imediate: Banca Transilvania ( Ag. Rarau), Mag. Coloana, Mag.Penny

## **III. - ESTIMAREA VALORII TERENULUI**

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

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

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite este definită ca cea mai probabila utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

Cea mai buna utilizare este analizată ușual în una din următoarele situații:

- *Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber*
- *Cea mai buna utilizare a terenului construit*

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisibila legal;
- Posibila fizic;
- Fezabila financiar;
- Maxim productiva.

Dacă o prognoză a celei mai bune utilizări indică o schimbare în viitor, cea mai buna utilizare actuală este considerată interimara. De exemplu, o fermă la marginea orașului poate fi o utilizare interimara dacă orașul se va dezvolta și terenul poate fi parcelat. În unele cazuri, cea mai buna utilizare este ca terenul să ramane liber până când piata va fi pregătită pentru dezvoltarea imobiliară.

Analizind amplasamentul proprietății, caracteristicile terenului care este plan, are o formă



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 finantier 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 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 proprietatile comparate, a fost estimat pretul proprietatii evaluate. Pentru determinarea valorii de piata prin Metoda comparatiilor directe, au fost analizate toate elementele comparatiei de baza ale obiectivelor de evaluat si ale celor comparabile depistate in zona, stabilindu-se diferențele rezonabile dintre acestea și care au influențe semnificative asupra valorilor. Pentru fiecare element de comparatie care a prezentat diferențe, au fost evaluate ajustările necesare pentru corecții.

Pentru terenuri, a fost determinata, ca element de calcul și comparatie edificatoare, valoarea estimata unitara 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 metoda se utilizeaza la evaluarea terenului liber sau care se considera liber pentru scopul evaluarii. Metoda este cea mai utilizata și preferata când există date comparabile.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparatiilor relative. Prin aplicarea acestei metode, preturile și informatiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparatie sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- restrictiile legale;
- conditiile pieței (data vanzării);



- 
- 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 terenului se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Nu există tranzactii cu terenuri similare în zona.

### 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 rata 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

VNE = venitul net anual

Calculul se prezintă astfel:



ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU PREST.SERVICII
Suprafata utila de calcul	mp	4
China neta luna (EUR)	1	4
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	19
China neta an	(RON/an)	229
<b>VENIT BRUT POTENTIAL</b>	<b>RON</b>	<b>229</b>
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	8%	18
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	
<b>VENIT BRUT EFECTIV</b>	<b>RON</b>	<b>211</b>
<b>CHELTUIELI DE EXPLOATARE</b>	<b>RON</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>211</b>
Rata de capitalizare, c	-	0.17
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	4,9726	
<b>VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE</b>	<b>RON</b>	<b>1241</b>
	<b>EUR</b>	<b>250</b>

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

$$V_T = 1.243 \text{ lei}$$

$$V_T = 250 \text{ euro}$$

#### III.4. RECONCILIAREA VALORILOR

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

Nr.	Metoda de evaluare	Valoare RON
1	<b>Metoda de randament</b>	<b>1.243</b>
2	<b>Metoda comparației directe</b>	<b>-</b>

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 concesiunea **valoarea obtinuta prin metoda de randament este cea adecvata**.

Din punct de vedere al **cantitatii de infomatiu** evaluatorul nu a avut informatii motiv pentru care a utilizat metoda de randament..

Conform ipotezelor si conditiilor limitative, conform analizelor realizate in raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piata** a proprietatii evaluate (teren in suprafata de 4 mp.) la data de 29.11.2023 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
<b>Teren intravilan</b>	4	1.243	250
<b>TOTAL</b>	4	<b>1.243</b>	<b>250</b>

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent euro la cursurile de referinta din 29.11.2023. Cursul valutar de referinta este 4.9726 lei/euro.

#### **IV. Concluzii.**

Evaluarea suprafetei de teren de 4 mp s-a facut dupa metodele adecvate evaluarii de teren. In criteriile care au fost analizate la comparatia de piata si care au determinat valoare finala mai sus determinata s-a avut in vedere faptul ca pe suprafata de teren evaluata este amplasata o constructie speciala.

Valoarea propusă este valabilă astăzi **29.11.2023**, urmând a fi corectată ori de câte ori piata o cere.

Campulung Moldovenesc, 29.11.2023

#### **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 fisiei 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 SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung Moldovenesc

Nr. cerere **9404**  
Ziua **23**  
Luna **07**  
Anul **2020**

Cod verificare  
**100086603083**

## EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 40420 Câmpulung Moldovenesc



### A. Partea I. Descrierea imobilului

#### TEREN Intravilan

**Adresa:** Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Calea Bucovinei, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40420	4	Teren neimprejmuit; Imobil neimprejmuit.

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>9404 / 23/07/2020</b>		
	Act Administrativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (-extras din inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al mun.Campulung Mold.-anexa 3); Act Administrativ nr. 18104, din 16/07/2020 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG MOLDOVENESC;	
B1	se noteaza ca din imobilul cu nr. top 1795/1 din CF 40401 Campulung Mold., se formeaza imobilul cu nr. cad. 40420	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC</b> , CIF:4842400, DOMENIUl PUBLIC		

### C. Partea III. SARCINI .

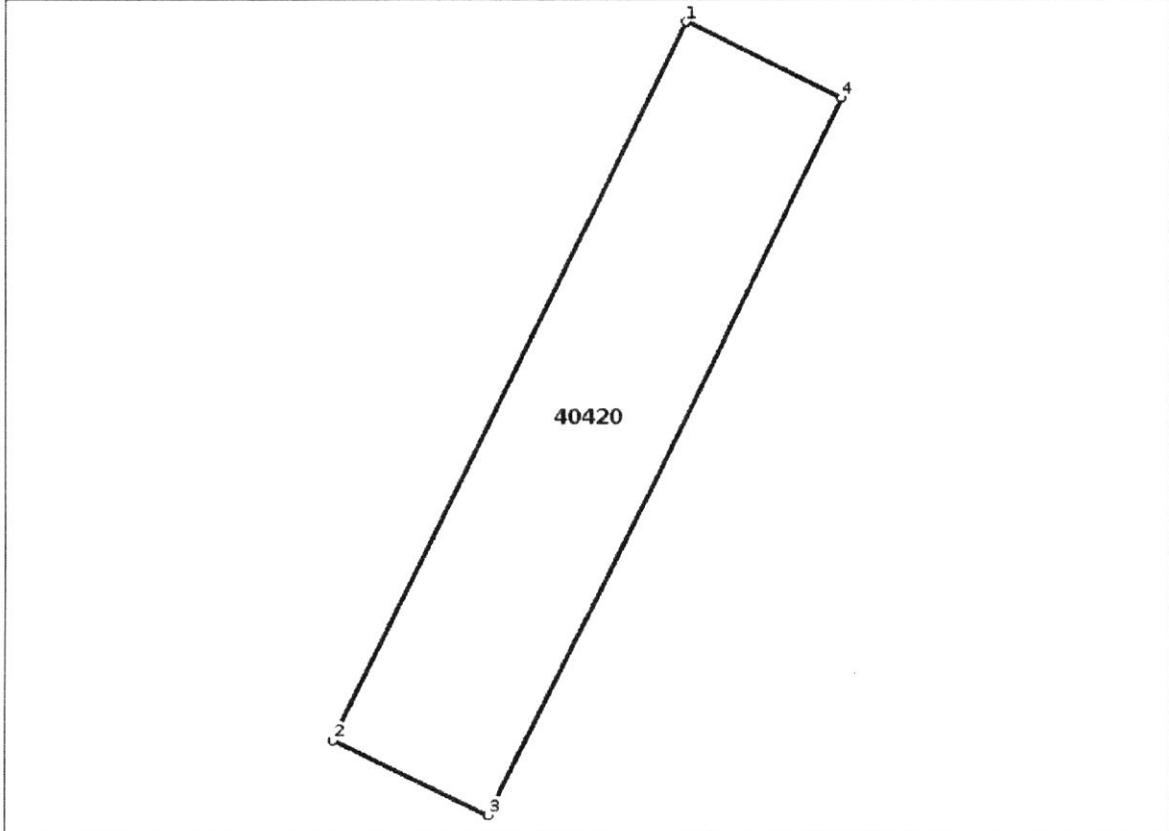
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40420	4	Imobil neimprejmuit.

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

## DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	4	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (" (m))
1	2	4.3
2	3	0.93
3	4	4.299
4	1	0.93

\*\* 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.

*Carte Funciară Nr. 40420 Comuna/Oraș/Municipiu: Câmpulung Moldovenesc*

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
31-07-2020

Asistent Registrator,  
OVIDIU MOCANU

Referent,

Data eliberării,  
\_/\_/\_

(parafă și semnătura)

(parafă și semnătura)

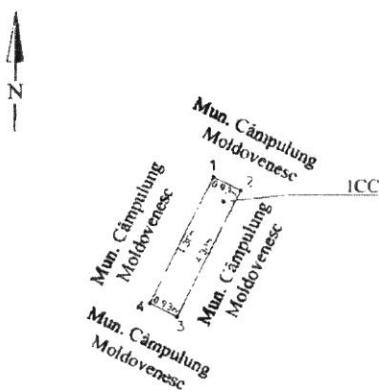
Ovidiu Mocanu

Digitally signed by Ovidiu Mocanu  
Date: 2020.07.31 14:25:10 +03'00'

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
40420	4 mp	Mun. Câmpulung Moldovenesc, str. Calea Bucovinei, jud. Suceava
Cartea Funciară nr.		<b>U.A.T.Câmpulung Moldovenesc</b>



## Legenda

Nematerializat

**DIRTU PETRU-** Digitally signed by  
**DANIEL** DIRTU PETRU-DANIEL  
Date: 2020.07.22  
13:56:43 +03'00'

## A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	4	teren intravilan
Total		4	imobil neîmprejmuit

## B. Date referitoare la construcții

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

**Suprafața totală măsurată a imobilului = 4 mp**

<b>Executant</b> ing. DIRTU Daniel <small>Dir. Sora Rez. Cetatea de Baltă AUTORIZARE</small> <small>teren PETRU-DANIEL</small> <small>CATEGORIA B</small>	<b>Inspector</b> <small>Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral</small> <small>9404/2020</small> <b>Angela Trifan</b> <small>Angela Trifan - Directorul Inspectoratului de Stat al Fondului Național de Imobiliare din județul Suceava Pandurii - Angela Trifan Data: 2020.07.17 începând cu ora 10:00</small>
Data 12.03.2020	Data .....