

RAPOARTE DE EVALUAREA

Spații situate în strada Calea Bucovinei nr. 10-12, Câmpulung Moldovenesc

Proprietatea privată a municipiului Câmpulung Moldovenesc

Lot nr. 1, lot nr. 2, lot nr. 3

**RAPORT DE EVALUARE
PENTRU PROPRIETATE IMOBILIARA
SPATIU COMERCIAL**

Beneficiar:

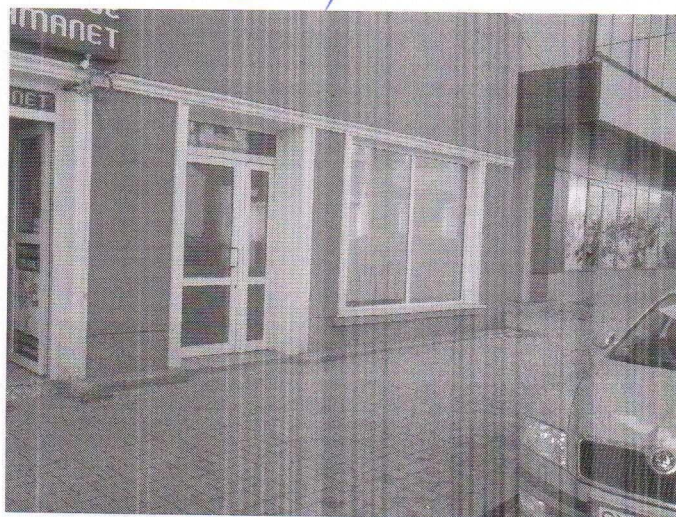
Municipiul Campulung Moldovenesc,
jud. Suceava

Obiectiv:

Spatiu comercial din cladire situata in mun. Campulung Mold., str. Calea
Bucovinei, nr.10-12, partet, jud. Suceava

CF: 40954, C1-U6

(LOT 4)



Evaluator,

Membru titular ANEVAR
Rusu Vasile

- Februarie 2022 -



Cuprins

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



1. GENERALITATI

1.0. Obiectul evaluarii

Proprietatea de evaluat consta intr-un imobil situat la parterul unui imobil din str. Calea Bucovinei, nr. 10-12, cu suprafata utila totala de 57.70 mp inregistrat in CF 40954 -C1 – U6, compus dintr-o incalzire notata in relevu cu nr. 3-4.

1.1. Data la care valoarea estimata este valabila: 09.02.2022

Data raportului: 09.02.2022

Data inspectiei proprietatii: 08.02.2022

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

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

1.4. Rezumatul evaluarii

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare evaluate si valoarea investitiilor executate, valabile la data intocmirii prezentului raport de evaluare, 09.02.2022, la un curs valutar de 1 EUR = 4,9458 lei, sunt:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliara (spatiu comercial)	296.748	60.000
TOTAL	296.748	60.000

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 09.02.2022. Cursul valutar de referinta este 4.9458/EURO.

Avand in vedere solicitarea expresa a proprietarului terenului ca evaluatorul sa stabileasca valoarea de inchiriere/concesiune a imobilului si tinand cont de rata de recuperare a valorii de piata intr-un termen de 10 de ani, valoarea de concesiune/inchiriere lunara se stabileste la suma de 2.473 lei.

Tinand cont de acesti factori, in opinia evaluatorului valoarea de concesiune a proprietatii evaluate (imobil in suprafata de 57.70 mp) la data de 09.02.2022 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafata (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată euro
Spatiu comercial- concesiune lunara	57.70	2.473	500
TOTAL	57.70	2.473	500



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

I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 09.02.2022 a proprietatii imobiliare— spatiu comercial 57.70 mp - pentru a permite proprietarului sa stabileasca valoarea de concesiune/inchiriere

I.3. Definirea valorii și data estimării.

În conformitate cu scopul evaluării – vânzarea – tipul de valoare determinat este **Valoarea de piață** ce este definita 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 09.02.2022.

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 09.02.2022. Cursul valutar de referinta este 4.9458 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 ;
-

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

II. PREZENTAREA DATELOR

II.1. Identificarea proprietății

Imobilul în suprafața de 57.70 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr. 40954 C1 U6 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Calea Bucovinei, nr. 10-12, Campulung Moldovenesc. Imobilul se află la parterul clădirii, este format din două încăperi, Wc de serviciu, are utilități curent electric, apă curentă și posibilități de racord gaze naturale.

Istoricul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este Municipiului Campulung Moldovenesc în baza actului administrativ nr. 69/24.06.2021. A fost utilizată ca spațiu comercial și sediu de organizații politice.



Descrierea proprietatii

Spatiul evaluat este amplasat la parterul unui imobil situat la strada principala, in centru localitatii, la cca 300 m de Primarie, este compus din doua camere cu doua wc de serviciu. Are tamplarie termopan, termosistem la fatada principala, incalzire cu centrala electrica si calorifere din otel. Are pardoseala din gresie si finisaje simple.

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII

Proprietatea de evaluat este un spatiu situat la parterul unui imobil P+2 iar piata imobiliara 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 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 in crestere datorita lipsei terenurilor libere pentru constructii in zona.

Dar puterea de cumparare imparte potentialii cumaratori ale unor astfel de proprietati in aceasta zona in doua mari categorii :

- salariatii cu venituri peste medie care lucreaza in zona si care pot economisi sau pot obtine un credit ipotecar pentru cumpararea unei astfel de proprietati;
- familiile care lucreaza in strainatate, care investesc economiile facute pentru a cumpara astfel de proprietati. Pana acum trei ani acestia cumparau apartamnte la bloc sau case in orasul Campulung Mold..

Aceste doua categorii de cumparatori dar in special cea de-a doua au dus la o crestere relativa a cererii pentru acest tip de proprietati si implicit la o crestere relativa a pretului lor.

Informatii despre amplasament

Proprietatea evaluată este amplasată în zona centrala, langa strada asfaltata. Proprietatea este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, in partea vestica a acestuia ;

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



- planul de urbanism general prevede că în zonă se pot autoriza pentru construire clădiri cu scop comercial, pentru birouri, și locuințe cu regim de înălțime parter + 4 etaje;

Asigurarea cu utilități:

Terenul evaluat are acces la următoarele utilități :

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

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 terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată când există date comparabile.



Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparatiilor relative. Prin aplicarea acestei metode, prețurile și 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, evaluatorul alegand cele mai recente tranzactii si anume :

ELEMENT DE COMPARATIE	IMOBIL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		95700	80.000
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		95700	80000
Componenta non imobiliara	Teren ocupat	Teren ocupat	Teren ocupat
Corectie		-	
Corectie			
Pret corectat		95700	80000
Conditii de finantare	la piață	La piata	la piata
Corectie			
Pret corectat		95700	80000
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie			



Pret corectat		95700	80000
Suprafata(mp.)	58	88	70
Corectie		-33700	-20000
Pret corectat		62000	60000
Localizare-orientare	buna	buna	buna
Corectie			
Pret corectat		62000	60000
Suprafata imobil			
Corectie			
Pret corectat		62000	60000
Vecinatati	Bune	Bune	Bune
Corectie			
Pret corectat			60.000
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	-23.700	-20000
	% din pret vanzare	35	33
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	- 23700	-20000
	% din pret vanzare	35	33
Numar Corectii		1	1
VALOAREA eur/ron		4.9458	
VALOAREA ALEASA Euro	60.000		
VALOAREA ALEASA RON	296.748		

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

$V_T = 60.000$ euro

$V_T = 296.748$ lei



III.3.1 STABILIREA VALORII PRIN METODA DE RANDAMENT

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

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

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezintă astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU SERVICII
Suprafata utila de calcul	mp	58
Chiria neta luna (EUR)		500
Chiria neta luna (RON)	(RON/mp/luna	2500
Chiria neta an	(RON/an)	30000
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	30000
Grad de neocupare si pierderi din neplata	8%	
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	1000
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	29.000
Rata de capitalizare, c	0.1	290.000
Curs de schimb conform BNR la data de	4,9458	
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII	RON	
IMOBILIARE COMERCIALE	EUR	58.636

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

$V_T = 290.000$ lei

$V_T = 58.636$ euro



Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliara (spatiu comercial)	296.748	60.000
TOTAL	296.748	60.000

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 09.02.2022. Cursul valutar de referință este 4.9458 lei/EURO.

IV. Concluzii.

Evaluarea proprietății s-a făcut după metodele adecvate evaluării imobiliare.
Valoarea propusă este valabilă astăzi **09.02.2022**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 09.02.2022

Evaluator:

- Rusu Vasile - expert evaluator atestat ANEVAR

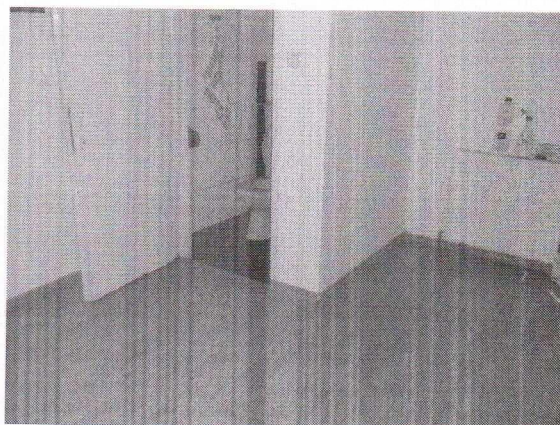


BIBLIOGRAFIE

Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:

1. Standardele Internationale de evaluare – Ediția 2021;
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. 40954-C1-U6 Câmpulung Moldovenesc

Nr. cerere	21824
Ziua	17
Luna	12
Anul	2021

Cod verificare
100110655448



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Nr. CF vechi: ind 13710

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str. Calea Bucovinei, Nr. 10 - 12, Et. Parter, Jud. Suceava, Apartament 1

Părți comune: holul la intrare cu nr.5, casa scării nr.9, peretii despartitori dintre apartamente, instalațiile electrice, sanitare, apa, canal.

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	40954-C1-U6	93,8	71,9	-	-	Apartament compus din patru camere numerotate în plan de la 1 la 4

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21824 / 17/12/2021	
Act Administrativ nr. 69, din 24/06/2021 emis de CONSILIU LOCAL AL MUNICIPIULUI CAMPULUNG MOLDOVENESC; Act Administrativ nr. 37221, din 06/12/2021 emis de PRIMARIA MUNICIPIULUI CAMPULUNG MOLDOVENESC;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală
1/1	A1
1) MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC , CIF:4842400, - DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str. Calea Bucovinei, Nr. 10 - 12, Et. Parter, Jud. Suceava, Apartament 1
Părți comune: holul la intrare cu nr.5, casa scarii nr.9, peretii despartitori dintre apartamente, instalatiile electrice, sanitare, apa, canal.

Nr crt	Nr cadastral	Suprafata construită	Suprafata utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	40954-C1-U6	93,8	71,9	-	-	Apartament compus din patru camere numerotate in plan de la 1 la 4

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile in 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 dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in condițiile legii.

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

Data soluționării,
27-12-2021

Asistent Registrator,
MIHAELA CARMEN VATRĂ

Referent,

Data eliberării,
//

(parafa și semnătura)

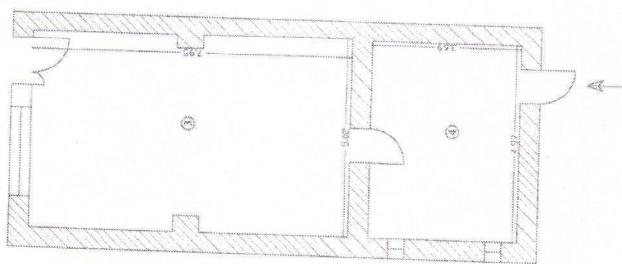
(parafa și semnătura)

RELEVU APARTAMENT

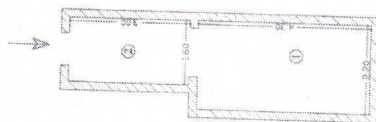
Scara 1:100

Nr. cadastral al terenului 40954	Suprafata 98	Adresa imobilului mun. Campulung Moldovenesc, Udaia Bucovina, nr 16-17, ap. 1, subsol si parter, Jld. Suceava
Cartea Funciara Colectiva nr. 40954-C1	U.A.T.	Campulung Moldovenesc
Cartea Funciara Individuala nr. 40954-C1-1B		

Parter



Subsol



Tabel centralizator

Nr. incalzire	Denumire incalzire	Suprafata utila (mp)
1	CAMERA	9.4
2	CAMERA	4.8
3	CAMERA	39.4
4	CAMERA	18.3
Suprafata utila = 71.9 mp		
Suprafata totala construita = 93.8 mp		
Executant		Data
 Digitally signed by DIRTU PETRU-DANIEL Date: 2021.11.25 14:01:28 +02'00'		22.03.2021
Receptionat		Data
Danut- Arminiu Tiron		Rgt 21824/2021