

RAPORT DE EVALUARE

Terenuri în suprafață totală de 105 mp, situat în str. Căprioarei nr. 15

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

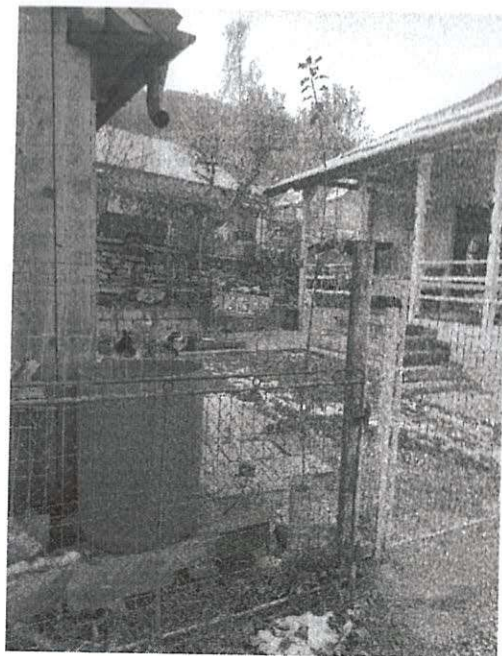
Obiective:

Teren in suprafata totala de 105 mp, situat in str. Caprioarei

Proprietar:

Municipul Campulung Mold.

Amplasament : Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 105 mp, C.F. nr. 42842 si C.F. 42748 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava



Evaluare în vederea stabilirii 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 Asociei Nationale a Evaluatorilor din Romania (ANEVAR) legitimație nr.15859, posesor al Politei de asigurare profesionala eliberata de Societatea de Asigurare Reasigurare AON.

Eu, evaluator, Rusu Vasile, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), corespunzător cu Codul Deontologic IVS și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectiva asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.
- data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 21.11.2023, iar data inspectiei este 21.11.2023.
- 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 judecățile din Raportul de evaluare;
- raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Campulung Moldovenesc, 21.11.2023

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelelor de teren în suprafața de 21 mp și 84 mp, proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrise în C.F. nr. 42842 și C.F. 42748 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situate în Str. Caprioarei, Campulung Moldovenesc. Parcelele de teren de evaluat sunt în panta usoară, cu forme de trapez și pătrat, cu utilități și acces direct la drum.

Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 21.11.2023 a proprietății imobiliare – teren.

Pe baza documentelor puse la dispoziție de către proprietar drepturile evaluate sunt:
- drepturi depline de proprietate asupra terenului;
Conform ipotezelor și condițiilor limitative și analizelor realizate în raportul de evaluare, valoarea de piață a suprafeței de 105 mp la data de 21.11.2023 este de:

| Obiectiv evaluat | Valoarea evaluată lei | Valoarea evaluată EURO |
|---------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Proprietate imobiliară (teren 105 mp) | 5.219 | 1050 |
| TOTAL | 5.219 | 1.050 |

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 21.11.2023. Cursul valutar de referință este 4.9706 lei/EURO.

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

Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 21.11.2023.

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

Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată.

Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR.

21.11.2023

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 suprafața de 105 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrise în C.F. nr. 42842 și C.F. 42748 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situate în Str. Caprioarei, Campulung Moldovenesc. Parcelele de teren de evaluat sunt în panta ușoară, cu forme de trapez și pătrat, cu utilități și acces direct la drum.

Proprietatea – terenul - este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona centrală, la aproximativ 700 metri de Primărie, fiind o zonă în care sunt terenuri folosite pentru construcții de locuințe și comerciale, are acces la stradă.

Terenul în cauză este în panta ușoară, cu forme de trapez și, respectiv, pătrat, fiind favorabil amplasării unor construcții pentru anexe gosp[odărești.



I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 21.11.2023 a proprietatii imobiliare – teren in suprafata de 105 mp - pentru a permite **proprietarului sa stabileasca pretul de vanzare.**

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 21.11.2023.

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 21.11.2023. Cursul valutar de referinta este 4.9706 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 amplasament si delimitare a imobilului.

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

Suprafața de teren de 105 mp sunt proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrise în C.F. nr. 42842 și C.F. 42748 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situate în Str. Caprioarei, Campulung Moldovenesc. Parcelele de teren de evaluat sunt în panta usoară, cu forme de trapez și pătrat, cu utilități și acces direct la drum.

Historicul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Primăriei Campulung Moldovenesc conform Act administrativ nr. 37 din 30.03.2023 și actelor administrative 12541 și 12549 emise de Primăria Municipiului Campulung Moldovenesc.

Descrierea terenului

Parcelele de teren în suprafața de 105 mp sunt proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrise în C.F. nr. 42842 și C.F. 42748 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situate în Str. Caprioarei, Campulung Moldovenesc. Parcelele de teren de evaluat sunt în panta usoară, cu forme de trapez și pătrat, cu utilități (curent electric, sursa de apă și gaz metan) și acces direct la drum. Parcela de teren în suprafața de 84 mp este ocupată de o construcție provizorie.

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII

Proprietatea imobiliară evaluată reprezintă două parcele de teren.
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. Până acum trei ani aceștia cumpărau apartamente la bloc sau case în orașul Campulung Moldoc.

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 centrală a acestuia ;

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

Terenul evaluat are acces la următoarele utilități :

- transport – acces la stradă;
 - vecinătăți imediate;
 - locuințe unifamiliale.

III. - ESTIMAREA VALORII TERENULUI

III.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU

Conceptul de cea mai bună 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 capitolele următoare.

„ca cea mai probabilă 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 bună utilizare este analizată uzual 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 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.

Analizand amplasamentul proprietatii, caracteristicile terenului care este plan, are o forma regulata cea mai buna utilizare este de teren pentru constructii.

Analizand aceasta utilizare prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- Este permisibila legal;
- Indepineste conditia de fizic posibila;
- Criteriul financiar presupune ca veniturile provenite din exploatare sa acopere cheltuielile, conditie care ar putea sa fie indeplinita;
- Maxim productiva, se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile 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 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. Există tranzacții cu proprietati similare in zona, evaluatorul alegand cele mai recente tranzacții si anume :

| ELEMENT DE COMPARATIE | TERENUL DE EVALUAT | Comp 1 | Comp. 2 |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|-------------|
| Pret de vanzare EURO | | 42.800 | 44600 |
| Drept de proprietate transmis | absolut | Absolute | absolut |
| Corectie | | - | - |
| Pret corectat | | 42.800 | 44600 |
| Componenta non imobiliara | Teren liber | Teren liber | Teren liber |
| Corectie | | - | |
| Pret corectat | | 42.800 | 44600 |
| Conditii de finantare | la piață | Partial amanare | la piata |
| Corectie | | 5.000 | |
| Pret corectat | | 47.800 | 44600 |
| Conditii de vanzare | independent | Independent | independent |
| Corectie | | | |
| Pret corectat | | 47.800 | 44600 |
| Suprafata(mp.) | 105 | 1282 | 1700 |
| Corectie | | -43.800 | -43.550 |
| Pret corectat | | 4.000 | 1.050 |
| Localizare-orientare | buna | f.buna | buna |
| Corectie | | -1000 | |



| | | | |
|-----------------------|----------------------|--------|--------|
| Pret corectat | | 3000 | 1.050 |
| Corectie | | | |
| Pret corectat | | 3.000 | 1.050 |
| Vecinatati | Bune | bune | Bune |
| Corectie | | | |
| Pret corectat | | 3.000 | 1.050 |
| CORECTIE TOTALA BRUTA | Valoare abs. Totala | 49.800 | 43.550 |
| | % din pret vanzare | 116 | 97 |
| CORECTIE TOTALA NETA | Valoare neta. Totala | 39800 | 43.550 |
| | % din pret v | 93 | 97 |
| Numar Corectii | | 3 | 1 |
| VALOAREA ALEASA Euro | 1.050 | | |
| VALOAREA ALEASA RON | 10.438 | | |

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

$$V_T = 1.050 \text{ euro}$$

$$V_T = 5.219 \text{ lei}$$

III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI 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).

$V = Vne / c$ unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezinta astfel:



| ELEMENTE DE CALCUL | U.M. | Teren curti-constructii |
|--|------------|-------------------------|
| Suprafata utila de calcul | mp | 1 |
| China neta luna (EUR) | | 25 |
| China neta luna (RON) | (RON/luna) | 125 |
| China neta an | (RON/an) | 1.500 |
| VENIT BRUT POTENTIAL | RON | 1.500 |
| Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor | 8% | |
| Pierderi din neocupare si neplata chiriilor | RON | |
| VENIT BRUT EFECTIV | RON | 1.500 |
| CHELTUIELI DE EXPLOATARE | RON | 100 |
| Fixe: | | |
| Variable: | | |
| * management | | 0,00 |
| * administrative | | 0,00 |
| * paza - | | 0,00 |
| * electricitate | | 0,00 |
| * alte utilitati | | 0,00 |
| * reparatii si intretinere | | 0,00 |
| * reparatii capitale | | 0,00 |
| VENIT NET DIN EXPLOATARE | RON | 1.400 |
| Rata de capitalizare, c | - | 0.16 |
| Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON | 4,9706 | 4.9706 |
| VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE | RON | 8.750 |
| | EUR | 1.760 |

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

$$V_T = 8.750 \text{ lei}$$

$$V_T = 1.760 \text{ euro}$$

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 | 8.750 |
| 2 | Metoda comparatiei | 5.219 |

În analiza rezultatelor am ținut 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 (teren in suprafata de 105 mp) la data de 21.11.2023 este de:

| Obiectiv evaluat | Valoarea evaluată lei | Valoarea evaluată EURO |
|--|-----------------------|------------------------|
| Proprietate imobiliara (total 105 mp teren) | 5.219 | 1.050 |
| TOTAL | 5.219 | 1.050 |

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 21.11.2023. Cursul valutar de referinta este 4.9491 lei/EURO.

IV. Concluzii.

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

Valoarea propusă este valabilă astăzi **21.11.2023**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 21.11.2023.

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





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

| | |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 10177 |
| Ziua | 19 |
| Luna | 06 |
| Anul | 2023 |

Cod verificare
100142407244



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 42842 Câmpulung Moldovenesc

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Caprioarei, Jud. Suceava

| Nr. Crt | Nr. cadastral topografic | Nr. | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|--------------------------|-----|-----------------|--|
| A1 | 42842 | | 21 | Imobilul este identic cu bunul descris la poziția nr. 2 din Hotărârea Consiliului Local a municipiului Câmpulung Moldovenesc nr.37/30.03.2023 și este proprietatea Municipiului Câmpulung Moldovenesc - domeniul privat. |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 10177 / 19/06/2023 | |
| Act Administrativ nr. hotărâre nr. 37, din 30/03/2023 emis de Consiliul Local al municipiului Câmpulung Moldovenesc; Act Administrativ nr. adresă nr. 12549, din 04/04/2023 emis de Primăria municipiului Câmpulung Moldovenesc; | |
| B1 | A1 |
| 1) MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC , CIF:4842400, domeniul privat | |

C. Partea III. SARCINI .

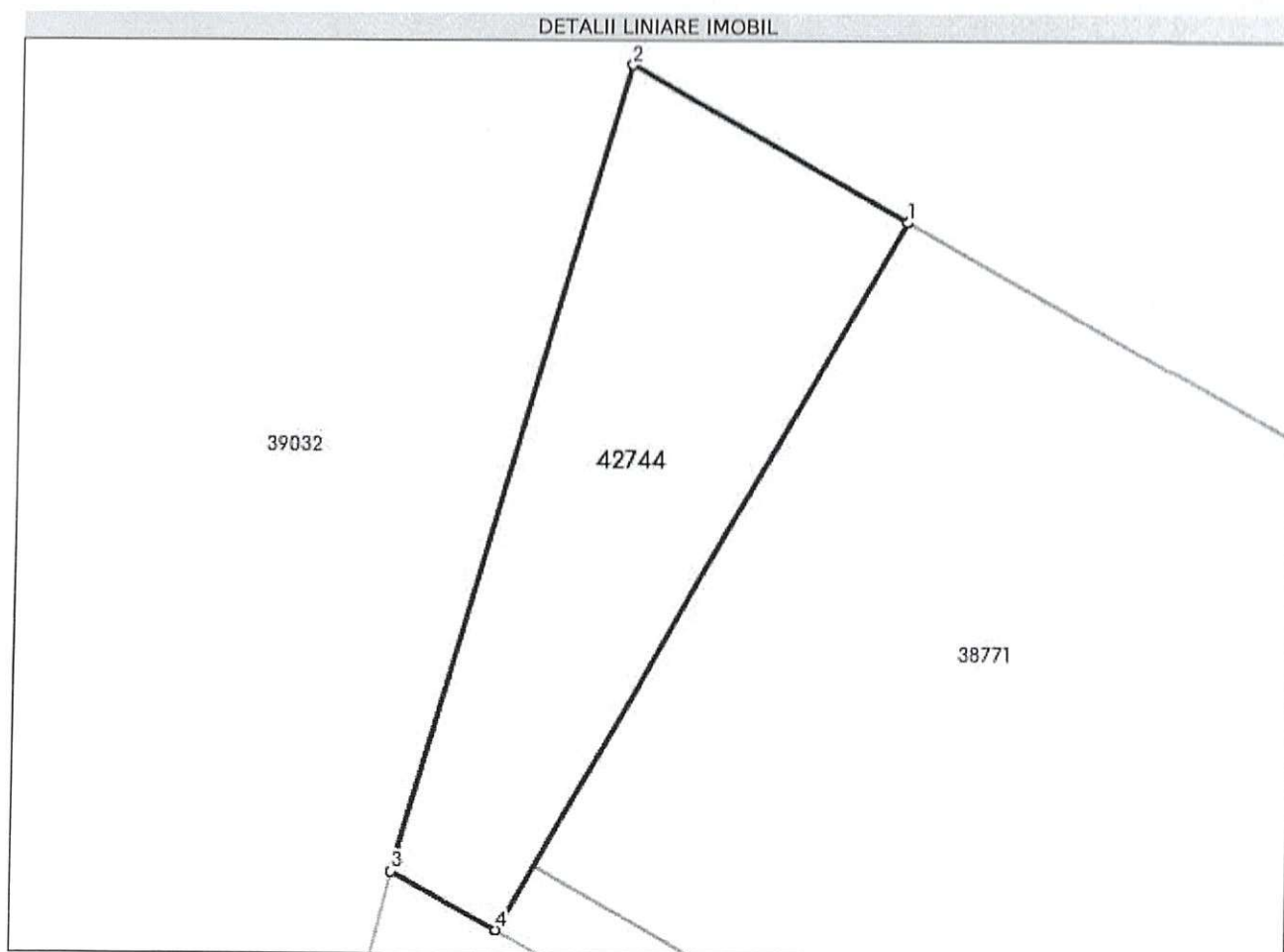
| Inscrieri privind dezmembărintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT | |

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|--|
| 42842 | 21 | Imobilul este identic cu bunul descris la poziția nr. 2 din Hotărârea Consiliului Local a municipiului Câmpulung Moldovenesc nr.37/30.03.2023 și este proprietatea Municipiului Câmpulung Moldovenesc - domeniul privat. |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intravilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | curți construcții | DA | 21 | - | - | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 3.443 |
| 2 | 3 | 9.074 |
| 3 | 4 | 1.305 |
| 4 | 1 | 8.807 |

** 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.

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 dezbaterile 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,

26-06-2023

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

(parafa și semnătura)

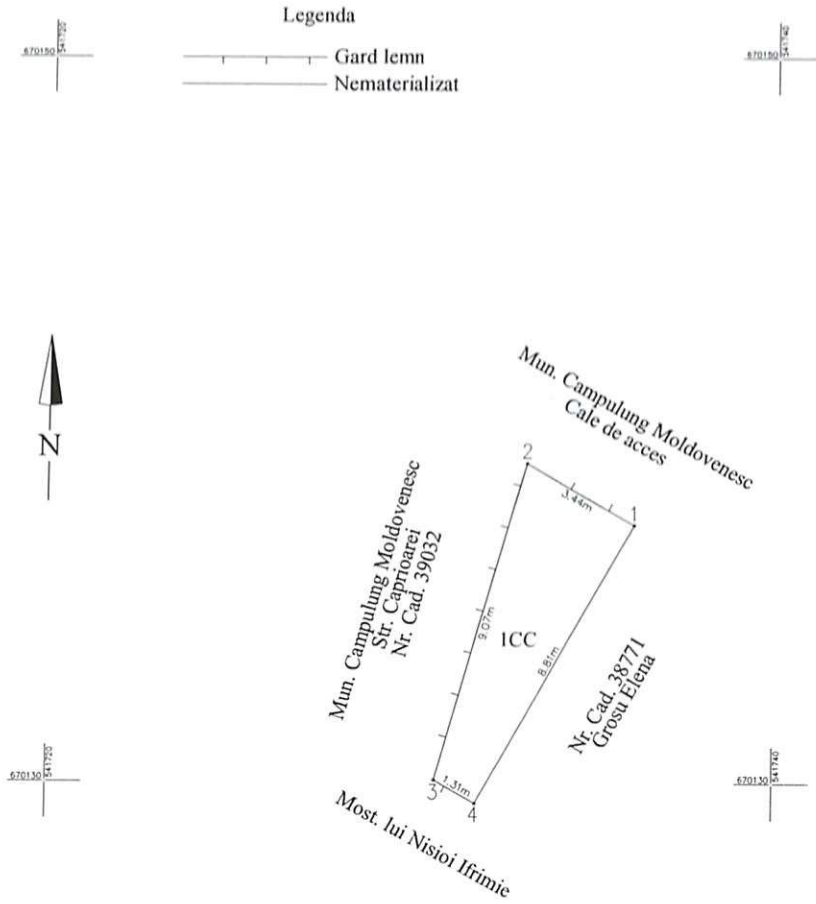
Referent,

(parafa și semnătura)

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:200

| | | |
|---------------------|--------------------------------------|--|
| Nr. cadastral | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| 42842 | 21 | Municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Căprioarei, Județul Suceava |
| Cartea Funciară nr. | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
| | | Câmpulung Moldovenesc |



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni |
|-------------|------------------------|----------------|---|
| 1 | CC | 21 | teren intravilan |
| Total | | 21 | Terenul este parțial împrejmuit: gard din lemn între punctele 1-4, limită convențională în rest |

B. Date referitoare la construcții

| Cod | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
|-------|------------|----------------------------------|----------|
| - | - | - | - |
| Total | | - | - |

Suprafața totală măsurată a imobilului = 21mp

Suprafața din act = 21mp

Executant,

P.F.A. Dîrțu Petru Daniel

Aut. Seria RO-SV-F, Nr. 170/05.04.2016

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



Semnătura

Digitally signed by DIRTU
PETRU-DANIEL
Date: 2023-05-04
13:53+03:00

Data: 24 aprilie 2023

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura

Elena-
Raluca
Ghiuta

Semnat digital de
Elena-Raluca Ghiuta
Data: 2023.06.26
11:59:55 +03'00'

10177/2023

Data:





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

| | |
|------------|------|
| Nr. cerere | 7016 |
| Ziua | 05 |
| Luna | 05 |
| Anul | 2023 |

Cod verificare
100134062982



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 42748 Câmpulung Moldovenesc

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Caprioarei, Jud. Suceava

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|---|
| A1 | 42748 | 84 | Imprejmuit partial cu gard din lemn (1-...-7) |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 7016 / 05/05/2023 | |
| Act Administrativ nr. HCL nr. 37, din 30/03/2023 emis de Consiliul Local Câmpulung Moldovenesc, anexa la HCL nr. 37/2023; Act Administrativ nr. 12541, din 04/04/2023 emis de Primaria Mun. Câmpulung Moldovenesc; | |
| B1 | A1 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC , CIF:4842400, domeniul privat | |

C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 4 | 5 | 2.947 |
| 5 | 6 | 5.536 |
| 6 | 7 | 1.46 |
| 7 | 1 | 8.522 |

** 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.

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 dezbaterile 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,
15-05-2023

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
IONELA VARTOLOMEI

(parafa și semnătura)

Referent,

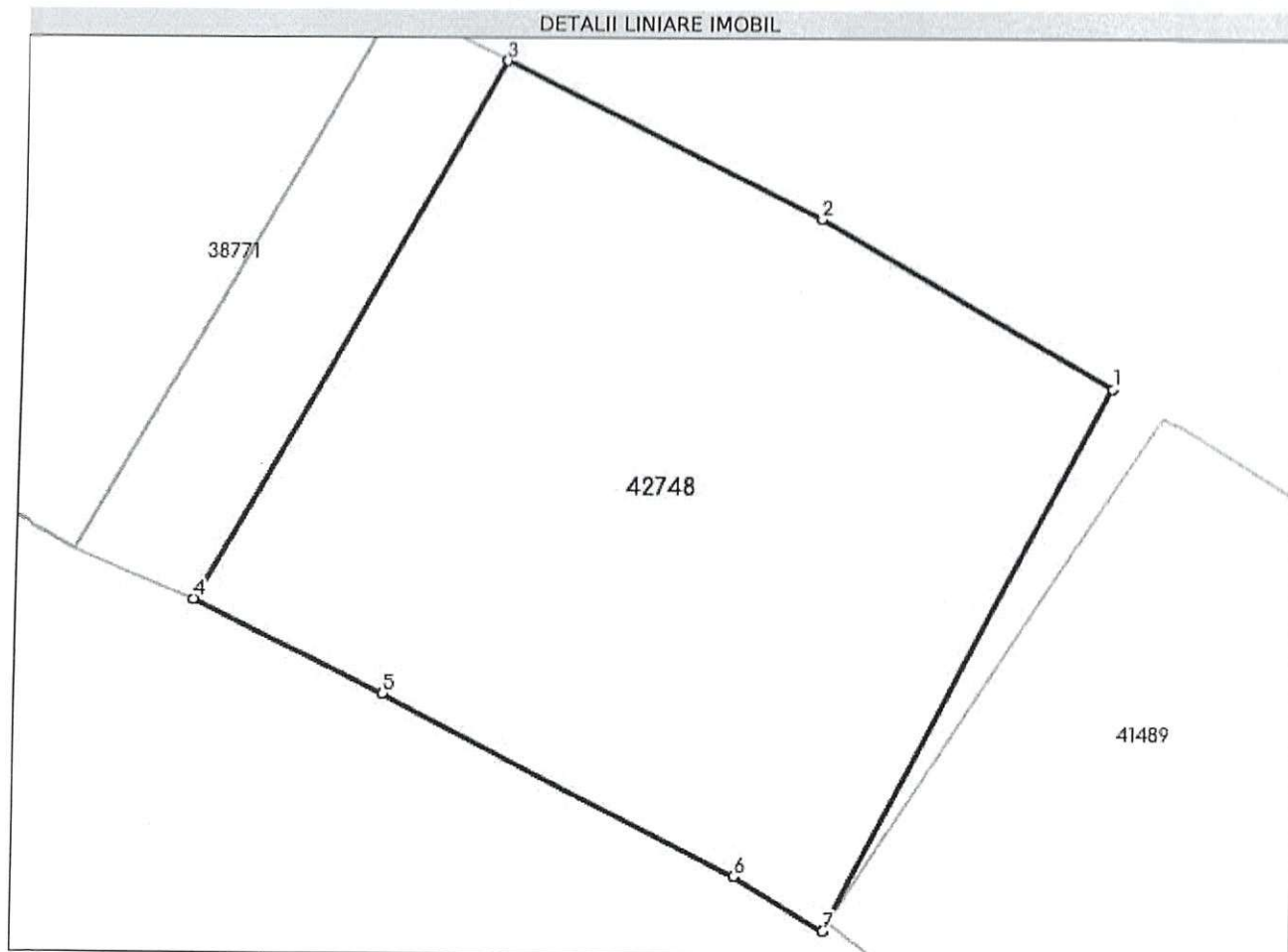
(parafa și semnătura)

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|---|
| 42748 | 84 | Imprejmuit partial cu gard din lemn (1-...-7) |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|---|
| 1 | curți constructii | DA | 84 | - | - | - | Imobilul este identic cu bunul descris la poziția nr. 1 din Hotărârea Consiliului Local a municipiului Câmpulung Moldovenesc nr.37/30, 03.2023 și este proprietatea Municipiului Câmpulung Moldovenesc - domeniul privat. |

Lungime Segmente

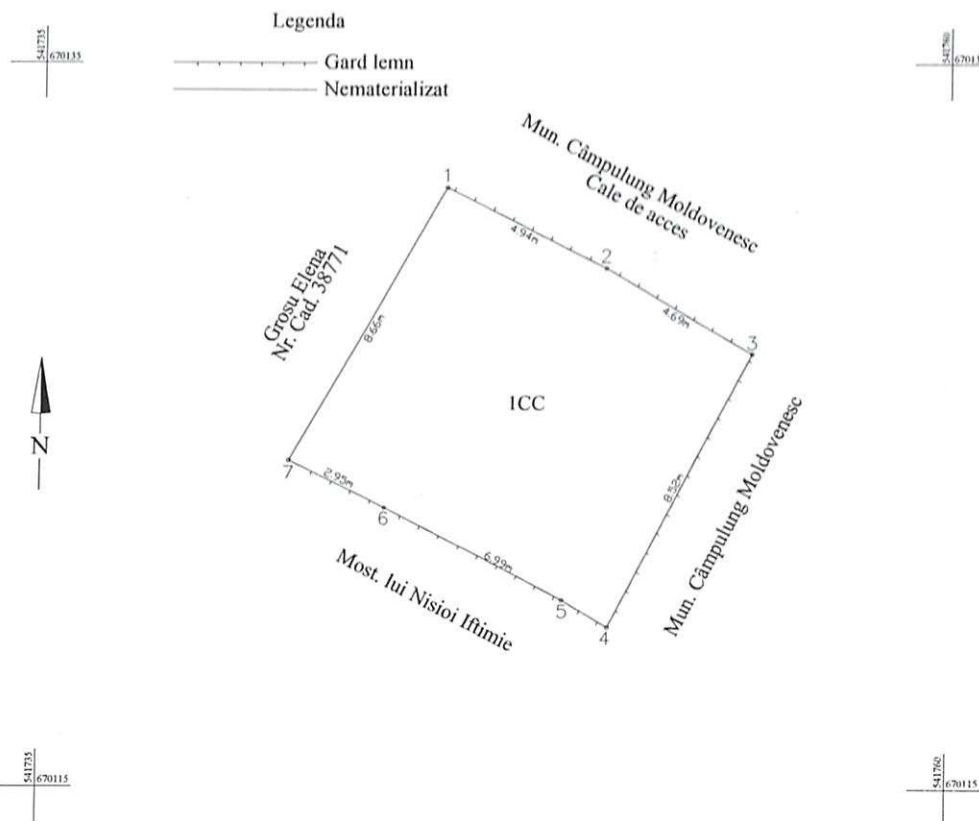
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (** (m) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 1 | 2 | 4.691 |
| 2 | 3 | 4.937 |
| 3 | 4 | 8.662 |

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

SCARA 1:200

| | | |
|---------------------|--------------------------------------|--|
| Nr. cadastral | Suprafața măsurată a imobilului (mp) | Adresa imobilului |
| 42748 | 84 | Municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Căprioarei, Județul Suceava |
| Cartea Funciară nr. | | Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) |
| | | Câmpulung Moldovenesc |



A. Date referitoare la teren

| Nr. parcelă | Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Mențiuni |
|-------------|------------------------|----------------|---|
| 1 | CC | 84 | teren intravilan |
| Total | | 84 | Terenul este parțial împrejmuit: gard din lemn între punctele 1-7, limită convențională în rest |

B. Date referitoare la construcții

| Cod | Destinația | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni |
|-------|------------|----------------------------------|----------|
| - | - | - | - |
| Total | | - | - |

Suprafața totală măsurată a imobilului = 84mp

Suprafața din act = 84mp

Executant,

P.F.A. Dîrțu Petru Daniel

Aut. Seria RO-SV-F, Nr. 170/05.04.2016

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



Semnătură
 Digitally signed by DIRTU
PETRU-DANIEL
 Date: 2023-05-04
 14:20+03:00

Data: 24 aprilie 2023

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

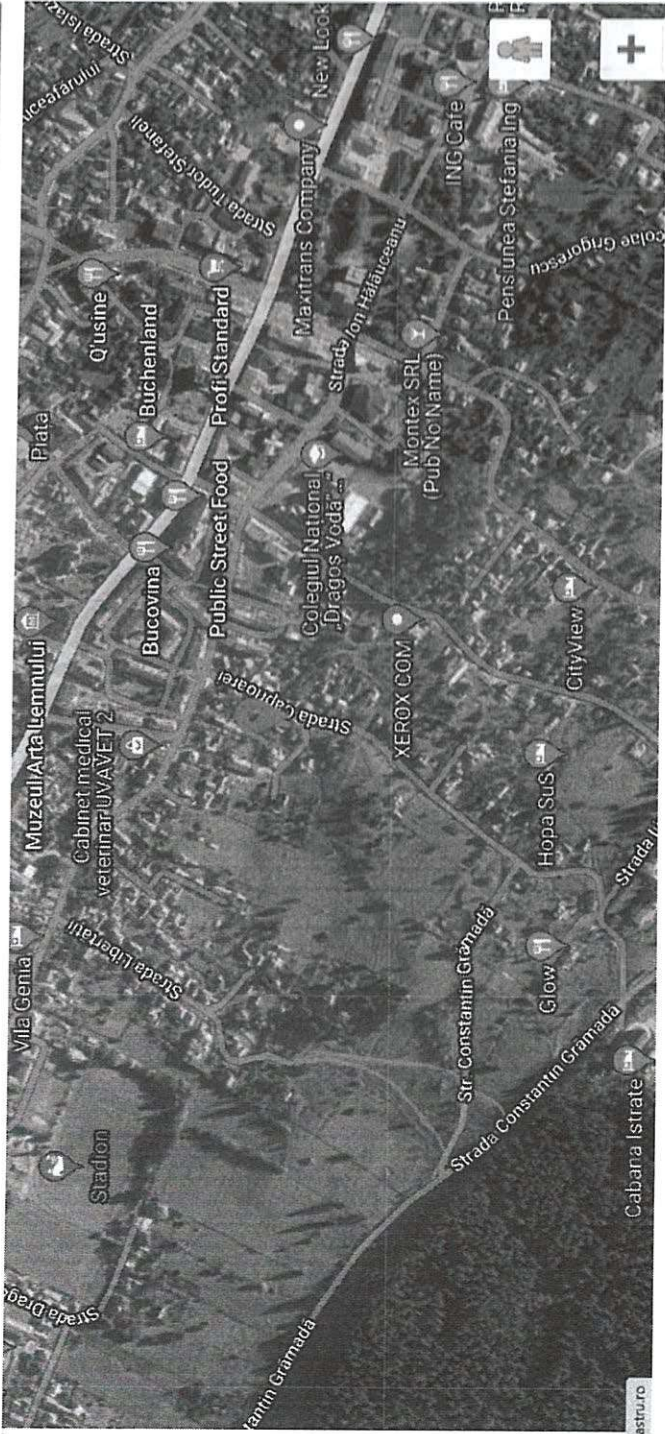
Semnătura

Ion Muresan

Semnătura digitală
 Semnat digital de
Ion Muresan
 Date: 2023.05.14
 19:21:58 +03'00'

7016/2023

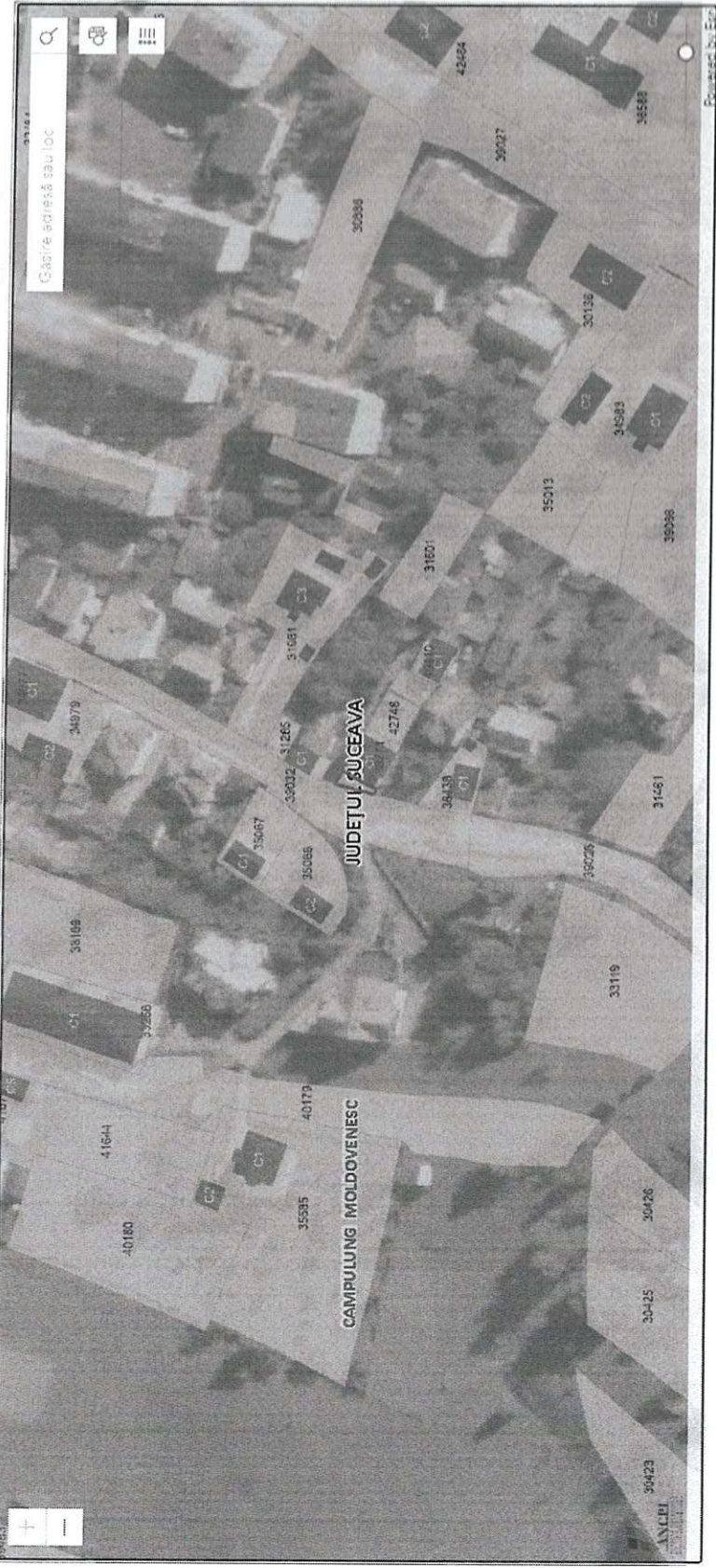
Data:



Z Patru jucători sunt out din lotul X | identificarea terenului cu aplica X

geoportail.ancpi.ro/geoportail/immobiliare/Harta.html

Ziare.com | HotNews.ro | G4Media.ro | WhatsApp | anaf | https://www.afm.ro/ | BRD@fice | Stiri pe surse | e-guvernare | Mesaje primite (110... | bilantul@yahoo.co...

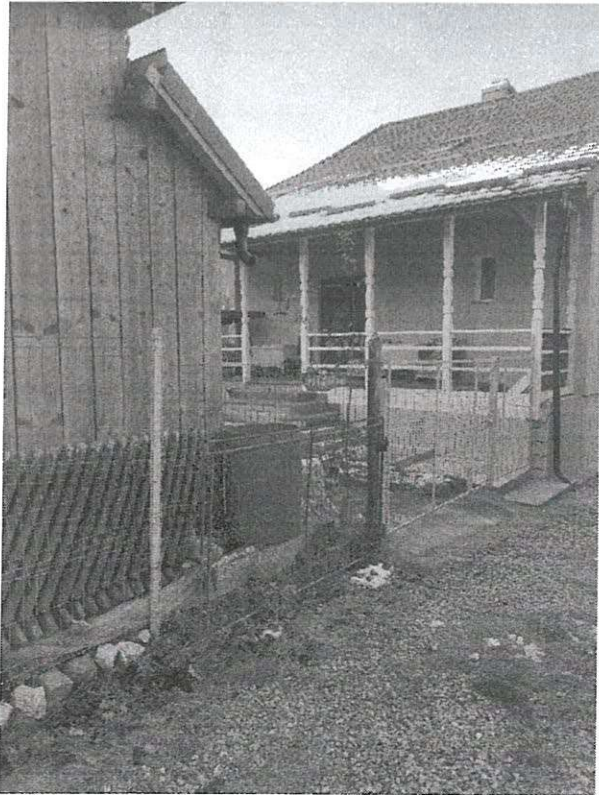
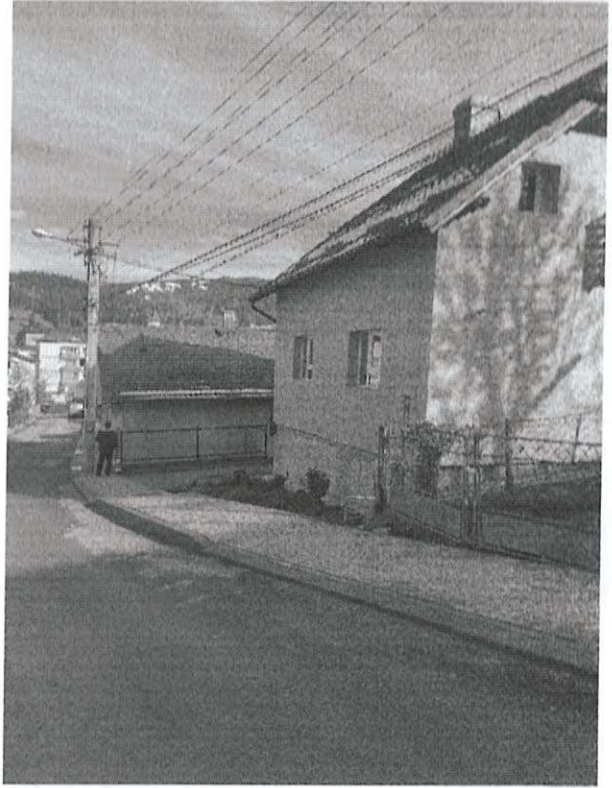


Z Patru jucători sunt out din lotul | X | W Identificarea terenului cu aplica: X | Imobiliare Terra - Public X | Imobiliare Terra - Public X | +

← → ↻ geoportali.ancpi.ro/geoportali/mobile/Harta.html | <https://www.afm.ro/> | anaf | BRD@office | Sfri pe surse | e-guvernare | Mesaje primite (110... | bilantul@yahoo.co...

Z Ziare.com | HotNews.ro | GdMediario | WhatsApp





| MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC | | 23.11.2023 | | | |
|--|----------------------|---|----------|----------|---|
| FISA MIJLOCULUI FIX | | Cont contabil: 2111.4 - Terenuri - Domeniul Privat al UAT (104) | | | |
| Nr. inventar: 20023 Nr. documentului de provenienta: 35852 Valoarea de inventar: 5,219.00 Valoarea amortizata: 0.00 | | Grupa: 7.1 Terenuri in folosinta | | | |
| Denumirea mijlocului fix si caracteristicile tehnice: | | | | | |
| TEREN STR. CAPRIOAREI FN S=105 MP | | Codul de clasificare: 7.1 | | | |
| Detalii: | | Data darii in folosinta: 01.12.2023 Anul: 2023 Luna: December | | | |
| MP | | Data amortizarii complete: Anul: Luna: | | | |
| | | Durata normala de functionare: 0 luni | | | |
| | | Cota de amortizare: | | | |
| Documentul (data, felul, nr.) | Operatiune | Buc. | Prot | Valoare | Observatii |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| Documente Intra-re: Act Donatie/Transfer Biblioteca 37/22.11.2023 | Intra-re in gestiune | 1.00 | 5,219.00 | 5,219.00 | MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC CV HCL 37/2023 TEREN STR CAPRIOAREI FN S=105 MP |