

---

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARA

### Obiective:

Teren in suprafata totala de 187 mp, situat in zona Sahla,  
Str. Ion Slavici, CF 43442 Cc Campulung Mold.

### Proprietar:

Municipiul Campulung Mold.



**Amplasament** : Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 187 mp, C.F. nr. 43442 a  
comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava

### **Evaluare in vederea stabilirii valorii de piata**

### **Evaluator:**

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

**Februarie 2024**



---

## 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 29.02.2024, iar data inspectiei este 29.02.2024.
- 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, 29.02.2024

Expert evaluator atestat ANEVAR  
Rusu Vasile



## Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 187 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.43442 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în zona Sahla, Campulung Moldovenesc, la limita teritorială localității spre Comuna Sadova ( strada Latiseni ). Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități curent electric și acces din Str. Ion Slavici pe drum lateral de pământ..

### Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 29.02.2024 a proprietății imobiliare – teren - în vederea stabilirii valorii de piață.

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, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate ( teren în suprafața de 187 mp ) la data de 29.02.2024 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliară (teren)	11.153	2.244
<b>TOTAL</b>	<b>11.153</b>	<b>2.244</b>

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent euro la cursurile de referință din 29.02.2024. Cursul valutar de referință este 4.97 lei/euro.

Valoarea de piață (conform raportului) v-a putea fi obținută prin vânzare într-un termen de 6 luni de la data evaluării 29.02.2024.

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.

29.02.2024

Expert evaluator atestat ANEVAR Rusu Vasile



---

## I. PREMISELE EVALUĂRII

### I.1. Obiectul evaluării

Terenul este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscris în C.F. nr 43442 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în zona Sahla, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități curente electrice accesul făcându-se pe drum lateral de pământ din strada Ion Slavici.

Proprietatea – terenul - este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona periferică, la aproximativ 5000 metri de centru, fiind o zonă în care sunt terenuri folosite pentru agricultură și construcții, are acces la strada Ion Slavici prin drum lateral de pământ.

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

### I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 29.02.2024 a proprietății imobiliare – teren în suprafața de 187 mp - pentru a permite **proprietarului să stabilească o valoare de vânzare.**

### I.3. Definierea 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 29.02.2024.

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

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

Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 29.02.2024.. Cursul valutar de referință este 4.97 lei/euro.

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

Proprietarul deține 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 declarațiilor proprietarului proprietatea este liberă de sarcini.



## I.6. Ipoteze și condiții limitative

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

- evaluatorul nu își asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție 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 bază 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

Parcela de teren în suprafața de 187 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în zona Sahla, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități curent electric, posibilitate gaz metan și acces direct din drum de pământ care duce în strada Ion Slavici (asfaltată).



### *Istoricul proprietății*

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc în baza act administrativ 30610/09.11.2017 și act administrativ 72/25.05.2017 emis de Primăria Campulung Moldovenesc..

### *Descrierea terenului*

Parcela de teren în suprafața de 1385 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.43442 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, este plană, de formă neregulată, cu utilități curent electric și gaz metan în apropiere și cu acces din drum de pământ ce duce în strada Ion Slavici. Este împrejmuit parțial cu gard metalic pe trei laturi și învecinat pe două laturi cu proprietăți private.

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

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcelă 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 află 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 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 sau cele din localitățile mai departate de oraș care doresc să construiască. În urma cu câțiva ani aceștia cumpărau 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 periferică, la drum de pământ ce duce în strada Ion Slavici (asfaltată) în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, partea vestică a acestuia ;

- zona are caracter de zonă industrială (câteva unități de producție);
- densitatea populației în zonă este mică;
- traficul rutier este mediu;



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

*Asigurarea cu utilități:*

Terenul evaluat are acces la următoarele utilități :

- curent electric ;
- gaz metan in apropiere ( posibilitate extindere retea) ;
- apa din put sapat.

---

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

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

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata in diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare.

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietati construite este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai ridicata valoare a proprietatii evaluate.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

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

Cea mai buna utilizare a unei proprietati trebuie sa indeplineasca patru criterii:

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

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata interimara. De exemplu, o ferma la marginea orasului poate fi o utilizare interimara daca orasul se va dezvolta si terenul poate fi parcelat. In unele cazuri, cea mai buna utilizare este ca terenul sa ramana liber pana cand piața va fi pregatita pentru dezvoltarea imobiliara.

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

Analizand aceasta utilizare prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- Este permisibila legal;
- 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 comparațiilor 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 :



ELEMENT DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		35000	11000
Drept de proprietate transmis	absolut	absolut	absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		35000	11000
Componenta non imobiliara	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie		-	
Corectie			
Pret corectat		35000	11000
Conditii de finantare	la piață	La piata	la piata
Corectie			
Pret corectat		35000	11000
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie			
Pret corectat		35000	11000
Suprafata(mp.)	187	5000	1200
Corectie		- 30000	-8756
Pret corectat		5000	2244
Localizare-orientare	buna	buna	buna
Corectie			
Pret corectat		5000	13.158
Vecinatati	Bune	Slabe	Bune
Corectie		-1000	
Pret corectat		4000	2.244
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	31000	8756
	% din pret vanzare	88	79
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	-31000	-8756
	% din pret vanzare	88	79
Numar Corectii		2	1
VALOAREA ALEASA Euro	2244		
VALOAREA ALEASA RON			

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

**$V_T = 2.244$  euro**  
 **$V_T = 11.153$  lei**



### III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN METODA DE RANDAMENT

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).

$V = Vne / c$  unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezinta astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU PREST.SERVICII
Suprafata utila de calcul	mp	187
China neta luna (EUR)		
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	70
China neta an	(RON/an)	840
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	840
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	-	
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	840
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	40
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
VENIT NET DIN EXPLOATARE	RON	800
Rata de capitalizare, c		0.17
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	4,8730	
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII	RON	4.706
IMOBILIARE COMERCIALE	EUR	947

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

$$V_T = 4.706 \text{ lei}$$

$$V_T = 947 \text{ euro}$$

### 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	4.706
2	Metoda comparatiei	11.153

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 (teren in suprafata de 1.385 mp) la data de 29.11.2023 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoare evaluata euro
Proprietate imobiliara (teren )	11.153	2.244
<b>TOTAL</b>	<b>11.153</b>	<b>2.244</b>

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent euro la cursurile de referinta din 29.02.2024. Cursul valutar de referinta este 4.97 lei/euro.

#### IV. Concluzii.

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

Valoarea propusă este valabilă astăzi **29.02.2024**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 29.02.2024

#### 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



A handwritten signature in blue ink, written over the stamp.



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

Nr. cerere	1836
Ziua	05
Luna	02
Anul	2024

Cod verificare  
100163786261



## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 43442 Câmpulung Moldovenesc

### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str Ion Slavici, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	43442	187	Teren neîmprejmuit; Imobil parțial împrejmuit

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>1836 / 05/02/2024</b>	
Act Notarial nr. 391, din 01/02/2024 emis de Scraba Luminita Doru Paul;	
B1	Se înființează cartea funciara 43442 a imobilului cu numărul cadastral 43442 / UAT Câmpulung Moldovenesc, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 38461 înscris în cartea funciara 38461;
Act Administrativ nr. 72, din 25/05/2017 emis de CONSILIUL LOCAL CAMPULUNG MOLD.; Act Administrativ nr. 30610, din 09/11/2017 emis de PRIMARIA MUN.CAMPULUNG MOLD.;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1
1) <b>MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC</b> , CIF:4842400, -DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38461/Câmpulung Moldovenesc, înscrisa prin încheierea nr. 16917 din 21/11/2017;	

### C. Partea III. SARCINI .

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

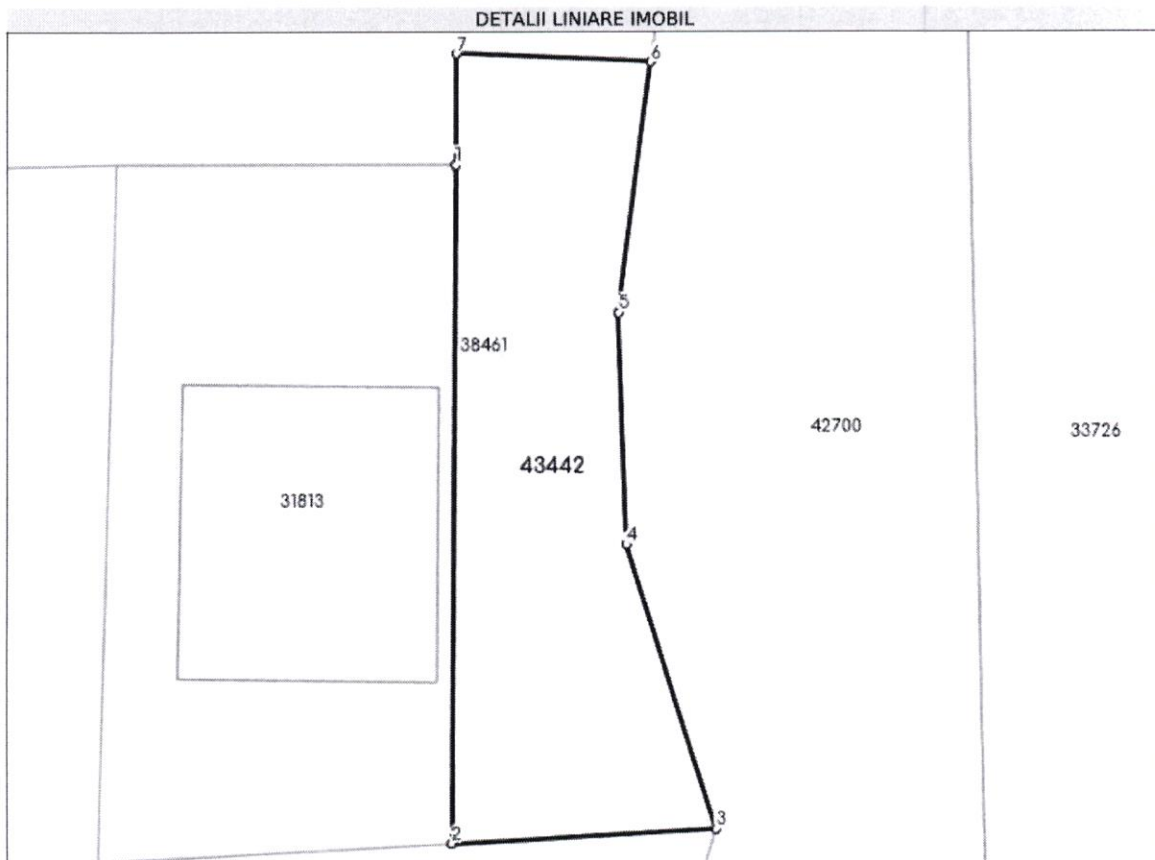


**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
43442	187	Imobil partial imprejmuit

\* 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	faneata	DA	187	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.085
2	3	9.379
3	4	10.57
4	5	8.253
5	6	8.964
6	7	6.875

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
Scara 1: 500

Nr. Cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
43442	187	str. I. Slavici, loc. Campulung Moldovenesc, jud. Suceava	
Cartea Funciara	UAT Campulung Moldovenesc		
A. Date referitoare la teren			
Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mențiuni
1	F	187	Teren intravilan
<b>Total</b>		<b>187</b>	Terenul este imprejmuit cu gard din plasa pe latura 2-6 si neimprejmuit pe latura 2-19-7-6

B. Date referitoare la constructii			
Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mențiuni
<b>Total</b>			

Suprafata masurata = 187 mp  
Suprafata din acte = 187 mp

Executant: ing. Nita Marcela Luminita  
Inspector: 1382/2024  
Angela Trifan

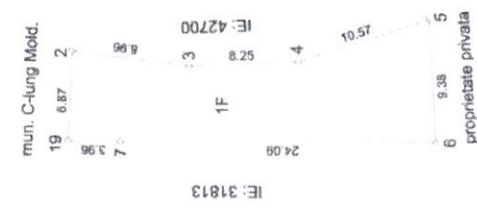
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral.



Data: Ianuarie 2024

539850



671500

671500

Marcela-Luminita Nita  
Digitally signed by Marcela-Luminita Nita  
Date: 2024.01.26 13:13:51 +0200'

671450

671450

539850



