
RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren in suprafata totala de 2739 mp, situat in str. Nicolae Balcescu

Proprietar:

Municipul Campulung Mold.

Amplasament : Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 2739 mp, C.F. nr. 37323 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava



Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață

Evaluator:

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

Martie 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 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 31.03.2023, iar data inspectiei este 31.03.2023.
- 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, 31.03.2023

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 2739 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr. 37323 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în Str. Nicolae Balcescu, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități și acces direct din stradă.

Scopul evaluării

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea proprietarului și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 31.03.2023 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, valoare de piață a suprafeței de 2739 mp la data de 31.03.2023 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliară (teren 2739 mp)	406.668	82.170
TOTAL	406.668	82.170

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 31.03.2023. Cursul valutar de referință este 4.9491 lei/EURO.

Având în vedere solicitarea expresă a proprietarului terenului ca evaluatorul să stabilească **valoarea de închiriere/concesiune lunară** a terenului, pentru determinarea valorii concesiunii/inchirierii lunare se consideră o rată de 0.10 ce corespunde unui termen de recuperare de 10 ani.

Ținând cont de acești factori, în opinia evaluatorului **valoarea de închiriere/concesiune** a proprietății evaluate (teren în suprafața de 2739 mp) la data de 31.03.2023 este de:

$82170 : 10 = 8217$ euro, închiriere/concesiune anuală;

$8217 : 12 = 685$ euro, închiriere/concesiune lunară.

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată euro
Teren parțial intravilan- închir./concesiune lunară	2.739	3390	685
TOTAL	2.739	3.390	685

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 31.03.2023. Cursul valutar de referință este 4.9491 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 31.03.2023.

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

Evaluatorul nu a avut, nu a și nu vor 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.

31.03.2023

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 2739 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr. 37323 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Nicolae Balcescu, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități și acces direct la stradă.

Proprietatea – terenul - este amplasată în perimetrul intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona semicentrală, la aproximativ 1.500 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 plan, are o formă neregulată fiind favorabil amplasării unor construcții pentru activități comerciale.

I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 31.03.2023 a proprietății imobiliare – teren în suprafața de 2739 mp - pentru a permite **proprietarului sa stabilească prețul de închiriere/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 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 31.03.2023.

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 31.03.2023. Cursul valutar de referință este 4.9491 lei/EURO.

I.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul integral de proprietate asupra terenului.

Dreptul integral de proprietate evaluat al 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 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 3739 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr.37323 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Nicolae Balcescu, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plană, de formă neregulată, cu utilități și acces direct din stradă.

Istoricul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Primăriei Campulung Moldovenesc conform Act Administrativ nr. 1357 din 27/12/2001 emis de Guvernul României și act administrativ 12535/25.05.2016 emis de PRIMĂRIA CAMPULUNG MOLDOVENESC; act Administrativ nr. 12.010 din 18.05.2016 emis de Primăria Municipiului Campulung Moldovenesc.



Descrierea terenului

Parcela de teren în suprafața de 2739 mp este proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc înscrisă în C.F. nr 37323 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, este plană, de formă neregulată, cu utilități în apropiere constând în sursa de apă, curent electric și gaz metan și cu acces din stradă.

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 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 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 pretului 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 rutier – acces la stradă;
- vecinătăți imediate;
- Foastul Complex BTT ;
- Hotel Alex.



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.

_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 exploatarei in varianta aleasa.

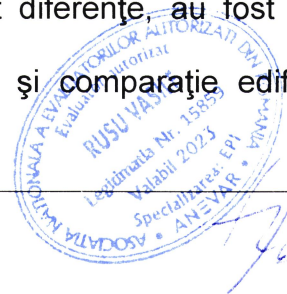
Pentru evaluarea terenului sunt utilizate mai multe metode, aplicabilitatea lor difera functie de tipul de valoare estimat si de disponibilitatea informatiilor, dar pentru estimarea valorii de piata orice metoda trebuie sa fie justificata de informatii de piata.

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.

Etapale 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	64600
Drept de proprietate transmis	absolut	Absolute	absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		42.800	64600
Componenta non imobiliara	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie		-	
Pret corectat		42.800	64600
Conditii de finantare	la piață	Credit	la piata
Corectie		5.000	



Pret corectat		47.800	64600
Conditii de vanzare	independent	Independent	independent
Corectie			
Pret corectat		47.800	64600
Suprafata(mp.)	2739	1282	1700
Corectie		54.200	17.570
Pret corectat		102.000	82.170
Localizare-orientare	buna	f.buna	buna
Corectie		-5.000	
Pret corectat		97.000	82.170
Corectie			
Pret corectat		97.000	82.170
Vecinatati	Bune	bune	Bune
Corectie			
Pret corectat		97.000	82.170
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	64.200	17.570
	% din pret vanzare	150	27
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	54200	17.570
	% din pret v	126	27
Numar Corectii		3	1
VALOAREA ALEASA Euro	82.170		
VALOAREA ALEASA RON	406.668		

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

$V_T = 82.170$ euro
 $V_T = 406.668$ 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).

$V = V_{ne} / c$ 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	0.25
China neta luna (EUR)	1	670
China neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	3333
China neta an	(RON/an)	40000
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	40000
Grad de neocupare si pierderi din neplata chiriilor	8%	
Pierderi din neocupare si neplata chiriilor	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	40000
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	800
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	35.200
Rata de capitalizare, c	-	0.16
Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON	4,9491	4.9491
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE	RON	220.000
	EUR	44.450

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

$$V_T = 220.000 \text{ lei}$$

$$V_T = 44.450 \text{ euro}$$

III.4. RECONCILIAREA VALORILOR

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

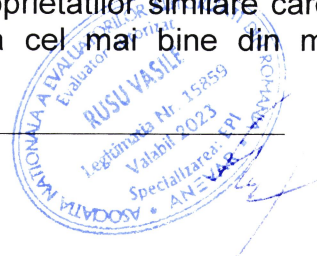
Nr.	Metoda de evaluare	Valoare RON
1	Metoda de randament	220.000
2	Metoda comparatiei	406.668

În analiza rezultatelor am ținut cont de faptul că raportul de evaluare și concluziile sale trebuie să respecte principiile :

- valoarea este o predicție ;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este comparativă;
- evaluarea este orientată pe piață;

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piață a proprietatii evaluate sunt : adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Deoarece tipul de proprietate evaluată este un teren iar scopul urmărit de proprietar este vânzarea, **valoarea obținută prin metoda comparațiilor directe este cea adecvată** deoarece pe vânzător îl interesează un preț de vânzare comparabil cu al proprietăților similare care s-au tranzacționat recent pe piață, iar acest preț de vânzare rezultă cel mai bine din metoda comparațiilor de piață.



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 2739 mp) la data de 31.03.2023 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliara (teren)	406.668	82.170
TOTAL	406.668	82.170

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 31.03.2023. 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 **31.03.2023**, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 31.03.2023.

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





EXTRAS DE CARTE FUNCARA pentru INFORMARE

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA

Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung Moldovenesc

Nr. cerere	9321
Ziua	19
Luna	07
Anul	2016

A. Partea I. DESCRIEREA IMOBILULUI

TEREN intravilan

Adresa: Câmpulung Moldovenesc, Strada Nicolae Balcescu, Teren

situat in intravilan

Nr crt	Nr.cadastral Nr.topografic	Suprafata* (mp)	Observatii / Referinte
A1	37323	2.739	-

B. Partea II. PROPRIETAR si ACTE

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate si alte drepturi reale		Observatii / Referinte	
6626 / 19.05.2016			
Act normativ nr. 1357, din 27.12.2001, emis de GUVERNUL ROMANIEI, act administrativ nr. 12535/25-05-2016 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLD.; act administrativ nr. 12010/18-05-2016 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLD;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1	
	1) MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC-DOMENIUL PUBLIC , CIF: 4842400		
9321 / 19.07.2016			
Act administrativ nr. 1357, din 27.12.2001, emis de Guvernul Romaniei, act administrativ nr. 12535/25-05-2016 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLD.; act administrativ nr. 12010/18-05-2016 emis de PRIMARIA CAMPULUNG MOLD;			
B3	se noteaza indreptarea erorii materiale strecurata in fisierul CP si in incheierea nr. 6626 din 19.05.2016, in sensul ca imobilul cu nr. cad. 37323 din CF 37323 Campulung Mold., se afla situat pe strada "NICOLAE BALCESCU".	A1	

C. Partea III. SARCINI

Inscrieri privind dezmembramintele dreptului de proprietate, drepturile reale de garantie si sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 la Partea I

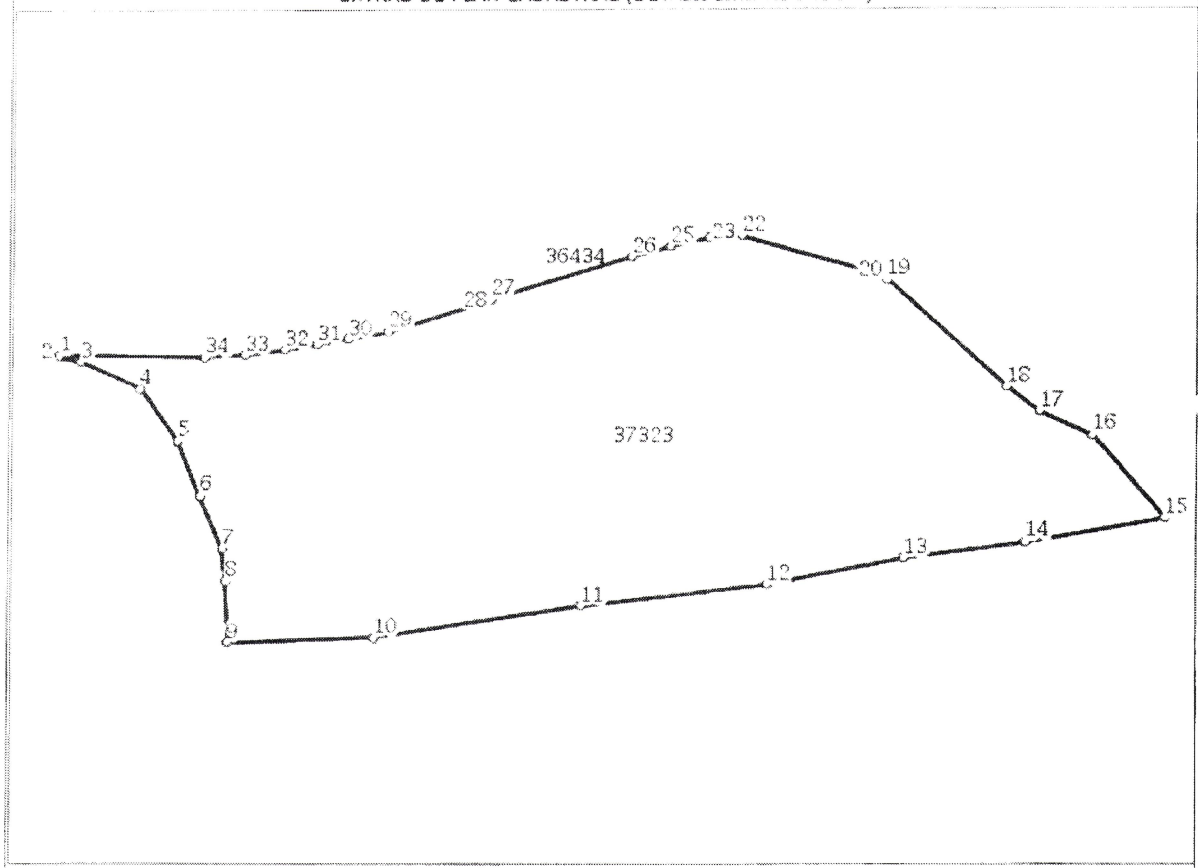
TEREN intravilan

Adresa: Cămpulung Moldovenesc, Strada Nicolae Balcescu, Teren situat in intravilan

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)*	Observatii / Referinte
37323	2.739	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL (DETALII LINIARE IMOBIL)



Date referitoare la teren

Nr. crt	Categorie folosinta	Intravilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	curti constructii	DA	2.739	-	1CC	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	1,395	2	3	3,729
3	4	6,591	4	5	6,609
5	6	6,016	6	7	5,882
7	8	3,344	8	9	6,289
9	10	15,068	10	11	21,488
11	12	19,178	12	13	14,179
13	14	12,469	14	15	14,419
15	16	11,233	16	17	5,98
17	18	4,108	18	19	16,429
19	20	0,931	20	21	1,493
21	22	13,228	22	23	0,9
23	24	2,506	24	25	4,11

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)	Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
25	26	4,117	26	27	14,918
27	28	0,815	28	29	10,3
29	30	4,127	30	31	3,306
31	32	3,315	32	33	4,132
33	34	4,15	34	1	14,806

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara este valabil la autentificarea de catre notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum si pentru dezbaterea succesiunilor, iar informatiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, in conditiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara cu codul nr. 251M,

Data soluționării,
21/07/2016

Asistent-registrator,
OVIDIU MOCANU

Referent,

Data eliberării

2007/2016

O.C.P.I. SUCEAVA
MOCANU OVIDIU
Asistent registrator
(parafa si semnatura)

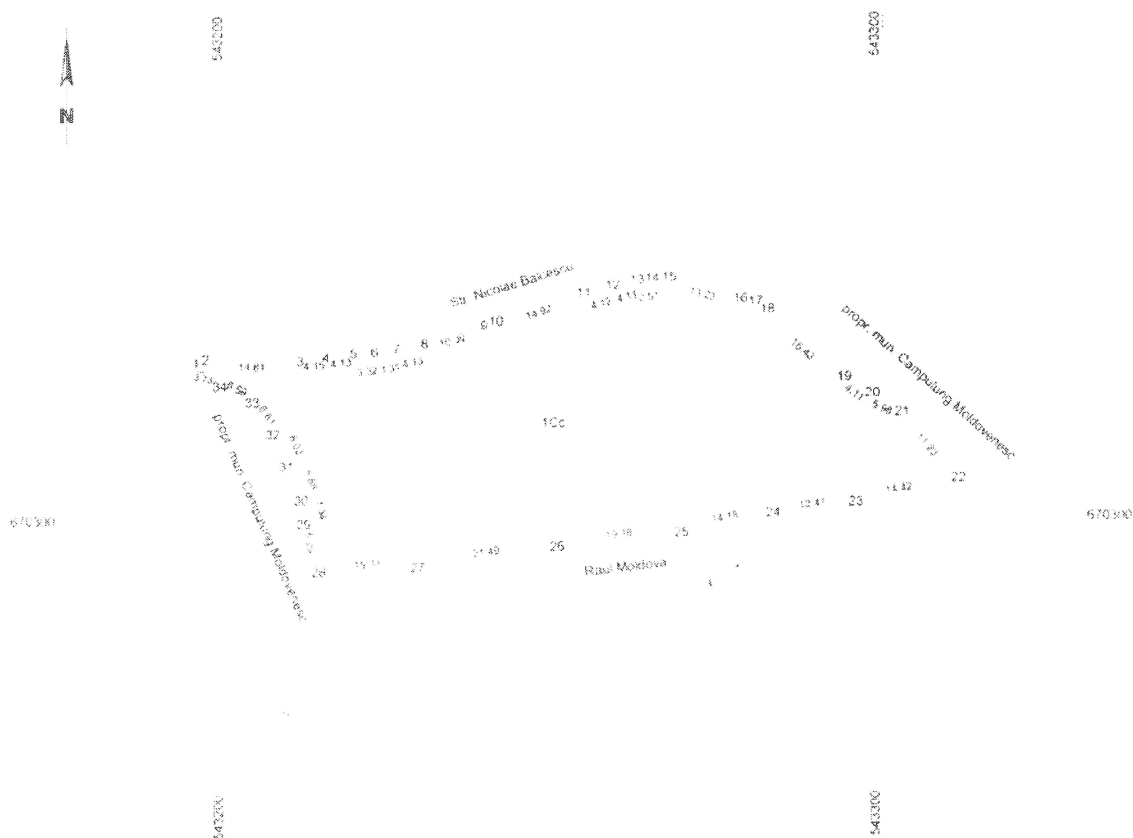
(parafa si semnatura)



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI Scara 1:1000

Nr. Cadastral 37313 Suprafata masurata (mp) 2739 Adresa imobilului str. Nicolae Balcescu, Campulung Moldovenesc, jud. Suceava

Nr. Cartea Funciara UAT Campulung Moldovenesc



A. Date referitoare la teren

Nr. Parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	2739	Terenul se afla in intravilan
Total		2739	Terenul este neimpreymuit

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 2739 mp
Suprafata din act = 2739 mp

Executant: ing. Daniel Rebenciuc

Inspector

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

66/16/10.05.2016

Data: Mai 2016

