

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren in suprafata totala de 425 mp, situat in str. Garii, fn

Proprietar:

Municipiul Campulung Moldovenesc

Amplasament: Mun. Campulung Mold. , intravilan, in suprafata de 425 mp, C.F. nr. 33864
a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de plată



Evaluator:

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

Noiembrie 2023



Cuprins

Obiectul raportului de evaluare.....	3
Prezentarea datelor.....	6
Tipul proprietatii si definirea pietei.....	6
Estimarea valorii terenului.....	8
Metoda comparatiei directe.....	9
Stabilirea valorii prin metoda comparatiei de piata.....	10
Stabilirea valorii terenului prin metoda de randament.....	12
Concluzii.....	13
Anexe.....	15



DECLARATIE DE CONFORMITATE

Elaborarea raportului de evaluare este facuta de catre Rusu Vasile, expert evaluator proprietati imobiliare, membru titular al Asociatiei Nationale a Evaluatoarelor din Romania (ANEVAR) legitimație nr.15859, posesor al Politei de asigurare profesionala eliberata de Societatea de Asigurare Reasigurare AON.

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

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- - evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectiva asupra proprietății evaluate.
 - onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .
 - evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
 - evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
 - evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
 - evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.
 - data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 29.11.2023, iar data inspectiei este 29.11.2023.
 - evaluatorul a avut documentele necesare evaluarii, toate calculele s-au facut pe baza inspectiei facute la proprietate, pozelor pe care a reusit să le facă, masuratorilor efectuate și interviurilor.
 - nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
 - nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecările din raportul de evaluare;
 - raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Campulung Moldovenesc, 29.11.2023

Expert evaluator atestat ANEVAR
Rusu Vasile



Obiectul Raportului de Evaluare

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafata de 610 mp proprietatea Municipiului Campulung Moldovenesc inscrisa in C.F. nr.33864 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situata in Str. Garii fn, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plana, de forma patrata, cu utilitati si acces din strada.

Scopul evaluării

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

Pe baza documentelor puse la dispozitie de catre proprietar drepturile evaluate sunt :
- drepturi depline de proprietate asupra terenului ;
Conform ipotezelor și condițiilor limitative și analizelor realizate în raportul de evaluare, valoare de piata a suprafetei de 425 mp la data de 29.11.2023 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată EURO
Proprietate imobiliara (teren)	116.235	23.375
TOTAL	116.235	23.375

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

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

Avand in vedere solicitarea expresa a proprietarului terenului ca evaluatorul sa stabileasca valoarea de inchiriere/concesiune a imobilului si tinand cont de rata de recuperare a valorii de piata intr-un termen de 10 de ani, valoarea de concesiune/inchiriere lunara se stabileste la suma de 970 lei.

Tinand cont de acesti factori, in opinia evaluatorului **valoarea de concesiune** a proprietatii evaluate (teren in suprafata de 425 mp) la data de 29.11.2023 este de:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată lei	Valoarea evaluată euro
Teren intravilan - concesiune lunara	425	970	195
TOTAL	425	970	195

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

Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 29.11.2023.

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

Evaluatorul nu a avut, nu a și nu vor avea în viitorul previzibil interes legate de proprietatea evaluată.

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



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

29.11.2023

Expert evaluator atestat ANEVAR Rusu Vasile

I. PREMISELE EVALUĂRII

I.1. Obiectul evaluării

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 425 mp proprietatea lui Balahura Florin și Luminita, înscrise în C.F. nr. 33864 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situată în str. Garii, fn. Campulung Moldovenesc. Parcă de teren de evaluat este plană, de formă patrata, cu utilități și acces la strada.

Proprietatea – terenul - este amplasată în perimetru intravilan al municipiului Campulung Moldovenesc, jud. Suceava, zona centrală, la aproximativ 600 metri de Primarie, fiind o zonă în care sunt terenuri folosite pentru construcții de locuințe și comerciale, are acces la strada.

Terenul în cauză este plan, are o formă patrata 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 29.11.2023 a proprietății imobiliare – teren în suprafața de 425 mp - pentru a permite **proprietarului sa stabilească prețul de închiriere**.

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 29.11.2023.

I.4. Modul de exprimare a valorii.

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

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



I.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul integral de proprietate asupra terenului.

Dreptul integral de proprietate evaluat a terenului este considerat valabil, bun și marketabil și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a titlului de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, după cum urmează:

- extras de Carte Funciara.
- planul de situație.
- Planul de încadrare în zonă ;

I.6. Ipoteze și condiții limitative

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

- evaluatorul nu își asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispozitie de proprietar ;
 - presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;
 - presupunem proprietatea liberă de sarcini;
 - toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;
 - presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;
 - afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o exptiza, 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 progozele 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 cat 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 este proprietatea municipiului Campulung Moldovenesc, inscrisa in CF 33864 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, situata in str. Garii, fn, Campulung Moldovenesc. Parcela de teren de evaluat este plana, de forma patrata, cu utilitati. Accesul se face din str. Garii, langa statia CFR.

Istoricul proprietății

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea municipiului Campulung Moldovenesc conforma ct administrativ 20173 din 11.08.2020 emis de Primaria Campulung Moldovenesc.

Descrierea terenului

Parcela de teren este inscrisa in CF 33864 a comunei cadastrale Campulung Mold., jud. Suceava, este plana, de forma patrata, cu utilitati si cu acces din strada.

II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIETII

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcela de teren.

Piața imobiliară la care ne referim este o piață de interes local.

II.3. ASPECTE ECONOMICE

Informații privind zona

Analiza cererii

Zona in care se afla si proprietatea supusa evaluarii este o zonă de constructii de locuinte si spatii ccomerciale. Sunt puține terenuri libere în zonă. Cererea de terenuri libere pentru construcții în zona analizată este relativ mare, dar având în vedere că în perioada 1990-2007 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, oferta de teren liber a scăzut considerabil.

Cererea pentru proprietati ca proprietatea evaluata este in crestere datorita lipsei terenurilor libere pentru constructii in zona.

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

- salariatii cu venituri peste medie care lucreaza in zona si care pot economisi sau pot obtine un credit ipotecar pentru cumpararea unei astfel de proprietati;

- familiile care lucreaza in strainatate, care investesc economiile facute pentru a cumpara astfel de proprietati. Pana acum trei ani acestia cumparau apartamnte la bloc sau case in orasul Campulung Mold..

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



Informatii despre amplasament

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

- zona are caracter de zona 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 strada;
 - vecinătăți imediate:
 - Gara CFR.

III. - ESTIMAREA VALORII TERENULUI

III.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU

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

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite este definită 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 buna utilizare este analizată ușual în una din următoarele situații:

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

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

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

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

Analizând amplasamentul proprietății, caracteristicile terenului care este plan, are o formă regulată cea mai buna utilizare este de teren pentru construcții.

Analizând această utilizare prin prisma criteriilor amintiți, rezulta:

- Este permisibila legal;
- Îndeplinește condiția de fizic posibila;
- Criteriul financiar presupune că veniturile provenite din exploatare să acopere cheltuielile, condiție care ar putea să fie îndeplinită;
- Maxim productiva, se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile exploatarii în varianta aleasă.



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 proprietatile comparate, a fost estimat pretul proprietatii evaluate. Pentru determinarea valorii de piata 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 directă)

Capitalizarea directă 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 informatiile 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 proprietății se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Există tranzacții cu proprietăți similare în zona, evaluatorul alegând cele mai recente tranzacții și anume :

ELEMENT DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		42.800	64.600
Drept de proprietate transmis	absolut	Absolute	absolut
Corectie		-	-
Pret corectat		42.800	64.600
Componenta non imobiliara	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie		-	-
Pret corectat		42.800	64.600
Conditii de finantare	la piață	facilitati	la piata
Corectie		+5.000	
Pret corectat		47.800	64.600
Conditii de vanzare	independent	Independent	independent
Corectie			
Pret corectat		47.800	64.600
Suprafata(mp.)	425	1282	1700
Corectie		-29.000	-41.225
Pret corectat		18.800	23.375
Localizare-orientare	buna	slaba	buna
Corectie		5.000	
Pret corectat		23.800	23.375
Corectie		0	
Pret corectat		23.800	23.375
Vecinatati	Bune	Bune	Bune
Corectie			
Pret corectat		24.3	23.375
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	39.000	41.225
	% din pret vanzare	92	64
CORECTIE TOTALA NETA	Valoare neta. Totala	-19.000	-41.225
	% din pret v	44	64
Numar Corectii		3	1
VALOAREA ALEASA Euro	23.375		
VALOAREA ALEASA RON	116.235		

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

$$V_T = 23.375 \text{ euro}$$

$$V_T = 116.235 \text{ lei}$$



III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN METODA DE RANDAMENT

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

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

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezintă astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU PREST.SERVICII
Suprafata utilă de calcul	mp	425
China netă luna (EUR)	0.5	213
China netă luna (RON)	(RON/mp/luna)	1060
China netă an	(RON/an)	12.710
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	12.710
Grad de neocupare și pierderi din neplata chiriei	8%	
Pierderi din neocupare și neplata chiriei	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	12.710
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	100
Fixe:		
Variabile:		
* management		0,00
* administrative		0,00
* paza -		0,00
* electricitate		0,00
* alte utilități		0,00
* reparări și întreținere		0,00
* reparări capitale		0,00
VENIT NET DIN EXPLOATARE	RON	12.610
Rata de capitalizare, c	-	0,17
Curs de schimb conform BNR la data de referință, EUR/RON	4,9485	4,9726
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE	RON	74.176
	EUR	14.917

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

$$V_T = 74.176 \text{ lei}$$

$$V_T = 14.917 \text{ euro}$$

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	76.176



	2 Metoda comparatiei	116.235
--	------------------------	---------

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 : adevarea, 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 adevarata** 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 infomatiu** 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 si conditiilor limitative, conform analizelor realizate in raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piata** a proprietatii evaluate (teren in suprafata de 425 mp) la data de 29.11.2023 este de:

Obiectiv evaluat	Valoarea evaluata lei	Valoarea (euro)
Proprietate imobiliara (teren)	116.235	23.375
TOTAL	116.235	23.375

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

IV. Concluzii.

Evaluarea proprietatii s-a facut dupa 29.11.2023, urmând a fi corectată ori de către ori piata o cere.

29.11.2023.

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





Nr. cerere	18873
Ziua	14
Luna	11
Anul	2023

Cod verificare
100160632443



EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33864 Câmpulung Moldovenesc

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33864	425	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
10020 / 22/08/2012		
Adresa nr. 3762, din 19/02/2008 (legea 11/18.01.1995 privind declararea ca municipii a unor orase);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) MUNICIPIUL CAMPULUNG MOLDOVENESC BUN DIN DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVAȚII: poziție transcrisa din CF 33822/Câmpulung Moldovenesc, inscrisa prin incheierea nr. 1263 din 22/02/2008;</i>		
10932 / 20/08/2020		
Act Administrativ nr. 20173, din 11/08/2020 emis de Primaria municipiului Câmpulung Moldovenesc;		
B3	se noteaza respingerea cererii avand ca obiect inscriere constructie	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33864	425	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	425	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	8.312
2	3	6.134
3	4	3.583
4	5	12.444
5	6	1.922
6	7	20.254

Punct Început	Punct sfârșit	Lungime segment (“ (m)
7	8	22.452
8	1	9.597

** 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 dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

16-11-2023

Data eliberării,

_/__/__

Asistent Registrator,

NICOLETA OANA GROSU

Referent,

(parafă și semnătura)

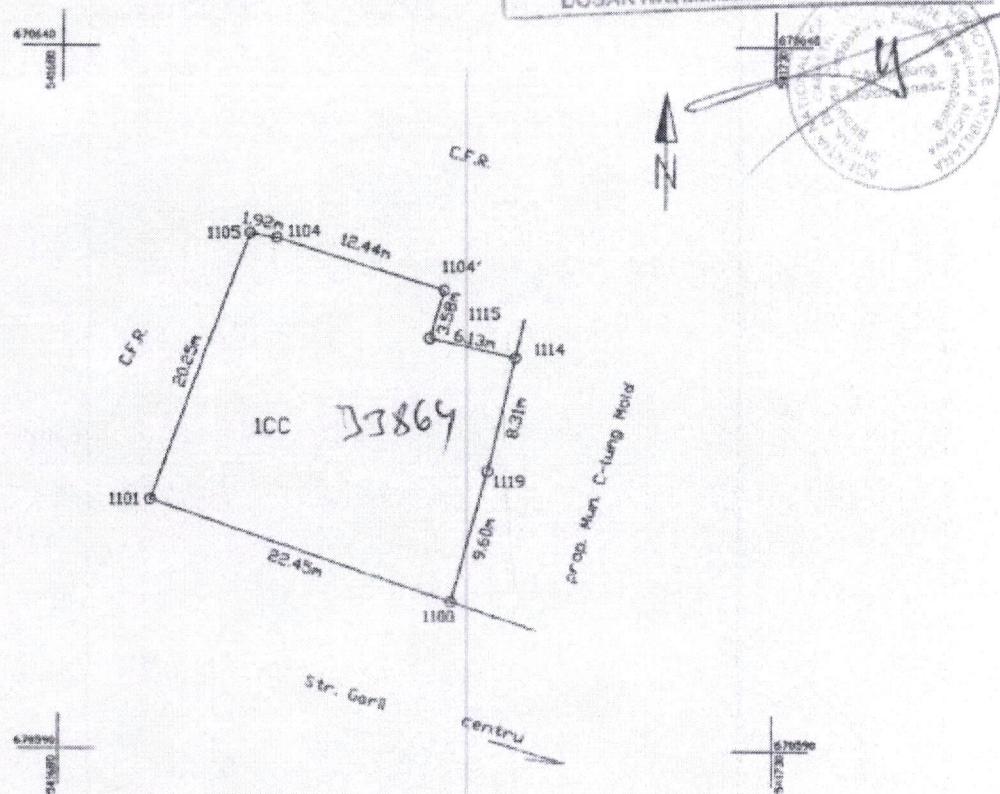
(parafă și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. Cadastral	Suprafață măsurată	Adresa imobilului
	425 mp	Str. Gărli fn.
Carte funciară		U.A.T. Câmpulung Moldovenesc

CONFORM CU EXEMPLARUL AFLAT ÎN ARHIVĂ
DOSAR NR. 10005, 2012



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
1	CC	425 mp	27413 lei	
	TOTAL	425 mp	27413 lei	Teren parțial împrejmuit

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Cod grupă destinație	Suprafață construită la sol (mp)	Valoare de impozitare (lei)	Mențiuni
	TOTAL	-	-	

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiecție: Stereo '70

Pct.	N (m)	E (m)
1100	670600.583	541707.463
1101	670607.810	541686.206
1105	670626.847	541693.120
1104	670626.502	541695.011
1104'	670622.776	541706.884
1115	670619.334	541705.894
1114	670617.939	541711.867
1119	670609.846	541709.972

Suprafață totală măsurată = 425 mp

Suprafață conform act = 425 mp

Executant,
Nijă Marcela Luminija

Se confirmă introducerea în baza de date și suprafața din măsurările:

Purafă

Semnătura și data





FIRME ▾ LOCALIZARE INFO ▾ DESPRE ▾ ARTICOLE ▾ CONTACT



LOG IN

