

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

NR. 51/30.01.2026

RAPORT DE EVALUARE AL PROPRIETATILOR IMOBILIARE

Clădire C1 – spații de birouri, în suprafață utilă de 454,19 mp, identică cu nr. cadastral cu nr. 30495-C1-U4, din CF 30495-C1-U4 Câmpulung Moldovenesc, edificată pe parcela de teren intravilan în suprafață măsurată de 411 mp, identic cu nr. cadastral 30495, din CF 30495 Campulung Moldovenesc, proprietatea publică a Municipiului Câmpulung Moldovenesc;



Localizare: Municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. 22 Decembrie, nr. 2, județul Suceava;

PROPRIETARI: VRANĂU NICOLAI și SILVIA;
VRANĂU MIHAI și RODICA;

CLIENT și UTILIZATOR DESEMNAT: MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC;

DATA RAPORTULUI: 30 IANUARIE 2026



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: imobilele situate în Municipiul Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava, după cum urmează:

Clădire C1 – spații de birouri, în suprafață utilă de 454,19 mp, identică cu nr. cadastral cu nr. 30495-C1-U4, din CF 30495-C1-U4 Câmpulung Moldovenesc, edificată pe parcela de teren intravilan în suprafață măsurată de 411 mp, identic cu nr. cadastral 30495, din CF 30495 Campulung Moldovenesc, proprietatea publică a Municipiului Câmpulung Moldovenesc;

Localizare proprietate: Municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. 22 Decembrie, nr. 2, județul Suceava;

Scopul evaluării: vânzarea proprietății;

Tipul valorii: valoarea de piață a proprietății;

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal – drept deplin de proprietate evaluat asupra imobilelor analizate, deținut de către titularii săi, în baza următoarelor documente:

- Extrase CF;
- Documentații cadastrale;

Dreptul de proprietate este înscris în CF 30495-C1-U4 Câmpulung Moldovenesc.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 30495-C1-U4, la data evaluării, nu există înscrieri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat;

Ipoteze speciale: evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății liberă de sarcini.

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI. Valoare de referință EURO la data evaluării = 5,09 lei.

PROPRIETAR: VRANĂU NICOLAI și SILVIA;

VRANĂU MIHAI și RODICA;

Adresa: Municipiul Câmpulung Moldovenesc, județul Suceava;

UTILIZATORI DESEMNAȚI: MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC



Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR: jr. Matei Anca Gabriela, cu sediul în mun. Câmpulung Moldovenesc, str. I. Halauceanu, nr. 5, bl. I 20, scara A, ap. 1, județul Suceava;

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimație: nr. 19130 valabilă în anul 2026

Data inspecției: 30.01.2026;

Data evaluării: 30.01.2026;

Data raportului: 30.01.2026;

Abordări utilizate si valori obtinute:

Nr. crt.	IMOBILUL EVALUAT	Abordări utilizate	VALOARE ESTIMATĂ EURO
1.	Clădire C1 – spații de birouri, în suprafață utilă de 454,19 mp, identică cu nr. cadastral cu nr. 30495-C1-U4, din CF 30495-C1-U4 C.lung Moldovenesc	Piață; Cost; Venit;	415.000

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată la data de 30.01.2026 este cea indicată în tabelul de mai jos:

Valoarea estimată	EURO
Clădire C1 – spații de birouri	415.000
VALOARE ESTIMATĂ TOTAL PROPRIETATE	

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietățile evaluate, situate în Municipiul Câmpulung Moldovenesc, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;



- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane nesemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

30.01.2026

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA

Evaluator: Matei Anca Gabriela, legitimația nr. 19130;

Adresa: municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Ion Hălăuceanu, nr. 5, bl. 120, ap. 1, județul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

Calificare și experiență profesională:

- jurist cu o activitate de peste 20 ani în domeniul juridic;
- cadru didactic cu o activitate de 6 ani în învățământul preuniversitar (primar și liceal);
- membru titular ANEVAR;
- expert tehnic judiciar;

Competență: la data acestui raport, detin calitatea de membru titular, autorizat ANEVAR și expert tehnic judiciar; în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Evaluatorul nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si va oferi o evaluare obiectiva si impartiala, în functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata în care se afla situat bunul imobil evaluat. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC;

Utilizator desemnat: MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării: conform solicitărilor primite de la client si utilizatorul desemnat, scopul evaluării îl reprezintă cumpărarea proprietății, respectiv indicarea valorii de piață a acesteia. Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea constă în determinarea valorii de piață

a proprietății imobiliare, respectiv estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-o tranzacție ipotetică, pe o piață liberă și concurențială. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este *"valoarea de piață"*, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

"Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Moneda în care se exprimă valoarea: *euro* și echivalentul în *lei*, la data evaluării. Expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost prezentată în euro iar suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în lei, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt aferente momentului exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicidecum și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietățile imobiliare subiect sunt situate în Municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. 22 Decembrie, nr. 2, județul Suceava și sunt descrise în documentele anexă, fiind după cum urmează:

1. **Clădire C1** – spații de birouri, în suprafață utilă de 454,19 mp, identică cu nr. cadastral cu nr. 30495-C1-U4, din CF 30495-C1-U4 Câmpulung Moldovenesc, edificată pe parcela de teren intravilan în suprafață măsurată de 411 mp, identic cu nr. cadastral 30495, din CF 30495 Campulung Moldovenesc, proprietatea publică a Municipiului Câmpulung Moldovenesc;

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform extraselor CF;

Drept de proprietate evaluat: drept real principal – drept deplin; art. 555 Cod civil – “dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății liberă de sarcini.

2.5. TIPUL VALORII

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea constă în determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare, respectiv estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-o tranzacție ipotetică, pe o piață liberă și concurențială. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este *“valoarea de piață”*, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

“Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constângere”.

Moneda în care se exprimă valoarea: *euro* și echivalentul în *lei*, la data evaluării. Expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost prezentată în euro iar suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în lei, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt aferente momentului exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI

Inspecția a fost efectuată în data de 30.01.2026, în prezența proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 30.01.2026 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 30.01.2026.

Valoarea estimată este raportată în lei. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- *primirea temei*
 - transmiterea documentelor de proprietate, respectiv extrase de carte funciară eliberate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpulung Moldovenesc, relevee, contract chirie;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului și proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspectia*
 - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator, în prezența unui reprezentant al clientului;
- *documentare si analize*
 - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
 - în activitatea de documentare necesară pentru efectuarea evaluării, nu au existat restrictii sau limitări;

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

- *informatii primite de la client/proprietar:*
 - datele de identificare a proprietății evaluate;
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării;
 - istoricul proprietății; scopul evaluării;
- *informatii culese de evaluator:*
 - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată - conform utilizării si a încadrării în categoria de folosință;
 - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
 - informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - cursul de referința al monedei naționale;
 - istoricul utilizării proprietății imobiliare;
 - standardele de evaluare a bunurilor;

- *sursele de informații au fost:*
 - clientul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
 - înregistrări ale dreptului de proprietate (birouri de cadastru);
 - presa de specialitate; baza de date a evaluatorului; reviste de profil.

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții.

Ipotezele sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate".

Ipoteza specială este "o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării".

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil), în absența grevărilor de sarcini asupra proprietății; Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente;



- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător.
- Se presupune conformitatea construcției și a utilizării sale în concordanță cu legislația.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii bunului evaluat, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens, valorile fiind estimate în această ipoteză.
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati, care să afecteze bunul imobil.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații, de care acesta nu avea cunoștință.
- Documentele utilizate în procesul de evaluare sunt cele puse la dispoziție de client, în cuprinsul cărora se regăsesc extrase CF;
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului;

Ipoteze speciale:

- Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății liberă de sarcini.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Restricții:

- Raportul de evaluare nu va fi utilizat de o altă persoană decât clientul și utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în conținutul prezentei lucrări.



- Lucrarea este valabilă în condițiile economice, fiscale și juridice de la data întocmirii sale, iar în situația în care aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.
- În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, conținutul Raportului de evaluare nu va fi făcut public.
- Intrarea în posesia Raportului sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de a-l publica sau mediatiza, atât ca lucrare integrală, cât și părți ale acesteia.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată.
- Pentru validitatea Raportului de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului, aplicată cel puțin la finalul subcapitolului 1.2., destinat certificării și la finalul raportului de evaluare.

2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluator - jr. Matei Anca Gabriela, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 19130, arată că toate demersurile efectuate, de la definirea misiunii de evaluare, stabilirea termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „Standardele de evaluare a bunurilor”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general);
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103);



- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Conform cerințelor de raportare, lucrarea este structurată în mai multe capitole, respectiv: sinteza evaluării; termenii de referință ai evaluării; prezentarea datelor; evaluarea proprietății; analiza rezultatelor, concluzii și anexele raportului.

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE

Municipiul Câmpulung Moldovenesc este amplasat în partea central-vestică a județului Suceava, în depresiunea intramontană Câmpulung, ce desparte Obcinele Bucovinei, de Munții Stânișoarei. Zona locuită a localității este de aproximativ 24 km² și se întinde pe o lungime de peste 10 km de-a lungul râului Moldova, care traversează orașul. Suprafața intravilană măsoară aproape 11 km².

Localitatea se învecinează la nord cu Obcina Feredeului și Obcina Mestecănișului, la est cu comuna Vama, la sud cu munții Rarău și Giumalău, iar la vest cu comunele Sadova și Pojorâta, fiind situată pe șoseaua europeană E576 (DN 17) la o distanță de aproximativ 60 km de municipiul Suceava, reședința județului cu același nume. Orașul este amplasat într-o zonă din centrul Bucovinei, dispus pe principala legătură a Moldovei cu Transilvania (prin pasul Mestecăniș și pasul Tihuța) și cu Maramureș (prin pasul Prislop), are legătură la sistemul feroviar român, prin două stații CFR (Gara Câmpulung Moldovenesc și Gara Câmpulung Est), situate pe magistrala feroviară Suceava-Vama-Floreni-Ilva Mică. Distanța pe calea ferată până la Suceava



este de circa 60 km, iar aeroportul cel mai apropiat este Aeroportul Internațional „Ștefan cel Mare” Suceava, aflat în orașul Salcea, la circa 70 km distanță. Proprietatea subiect se află situată pe str. 22 Decembrie, în centrul localității, 1/3 din clădirea instituției Primăriei, cu acces din această stradă, având în vecinătate proprietăți rezidențiale.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform actelor de proprietate, respectiv extraselor de Carte funciară, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilelor evaluate este deținut de familia Vranău.

Din înscrisurile prezentate, s-a identificat următoarea situație juridică a proprietății:

Clădire C1 – spații de birouri, în suprafață utilă de 454,19 mp, identică cu nr. cadastral cu nr. 30495-C1-U4, din CF 30495-C1-U4 Câmpulung Moldovenesc, edificată pe parcela de teren intravilan în suprafață măsurată de 411 mp, identic cu nr. cadastral 30495, din CF 30495 Campulung Moldovenesc, proprietatea publică a Municipiului Câmpulung Moldovenesc;

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentare generală proprietăților imobiliare:

- **Clădire C1** – spații de birouri, în suprafață utilă de 454,19 mp, identică cu nr. cadastral cu nr. 30495-C1-U4, din CF 30495-C1-U4 Câmpulung Moldovenesc, edificată pe parcela de teren intravilan în suprafață măsurată de 411 mp, identic cu nr. cadastral 30495, din CF 30495 Campulung Moldovenesc, proprietatea publică a Municipiului Câmpulung Moldovenesc;
- există corespondență între amplasarea proprietății și situația scriptică a acesteia, precum și între amplasare și situația fizică a proprietății;

Descrierea construcțiilor:

- **Clădire C1** – spații de birouri, în suprafață utilă de 454,19 mp, identică cu nr. cadastral cu nr. 30495-C1-U4, din CF 30495-C1-U4 Câmpulung Moldovenesc, edificată pe parcela de teren intravilan în suprafață măsurată de 411 mp (curți construcții), identic cu nr. cadastral 30495, din CF 30495 Campulung Moldovenesc, proprietatea publică a Municipiului Câmpulung Moldovenesc;



- pe amplasamentul identic cu nr. cadastral 30495, este construit imobilul pentru activității de administrare publică locală, respectiv sediul Primăriei municipale, dotat cu spații de acces și așteptare, birouri la toate nivelurile, anexe sanitare, holuri de acces și scări de acces.
- Imobilul este racordat la toate utilitățile specifice activității administrative, branșat la energie electrică - iluminat și forță, apă potabilă și menajeră, canalizare, racord la rețeaua de gaze naturale și servicii de telecomunicații - rețea de telecomunicații (cablu și internet). Spațiile sunt în utilizare, prin închiriere de către Primăria Câmpulung Moldovenesc, contract din anul 2007.
- Clădirea cu nr. cadastral 30495-C1-U4, ap. C1-U1, tip DS+P+2E, edificată la nivelul anului 1938 cu destinație inițială hotel, ulterior sedii de instituții, suprafață utilă 454,19 mp, pe fundație din beton tip cuvă cu amenajare spații utile, stâlpi, grinzi și tavane din beton, închideri și compartimentări din zidărie de cărămidăde grosimi exterior 45 cm respectiv interior 30 cm, acoperiș tip terasă necirculabilă.
- Finisajele interioare sunt constituite din tencuiele interioare clasice cu mortar și zugrăveli cu var lavabil, tâmplărie cu geam termopan și pardoseli din parchet în birouri, pardoseli mozaicate scări, spații comune și balcoane, gresie și faianță în grupurile sanitare pentru fiecare nivel.
- Accesul în imobil este asigurat direct din stradă, pe scări din beton mozaicate, scară comună cu tronsoanele primăriei respectiv printr-o scară de serviciu situată la capătul opus al imobilului, scară din beton mozaicată în ansamblu, imobilul oferă o arie utilă de cca 454,19 mp având o arie construită de cca 123,61 mp și aria construită desfășurată de cca 556,38 mp; Spațiile interioare sunt amenajate pentru acces și așteptare, birouri, săli pentru ședințe, grupuri sanitare. Funcționalitatea spațiilor este asigurată de existența instalațiilor interioare de iluminat și prize, alimentare cu apă potabilă și scurgeri ape menajere, încălzire prin rețea interioară cu radiatoare folosind centrala termică proprie pe gaze naturale, rețele de telecomunicații interioare, supraveghere și alertare de incendiu și avarii. Instalațiile sunt acordate la rețelele exterioare pentru asigurarea agenților energetici utilizați de imobil în utilizare permanentă.
- Reabilitarea instalațiilor și finisajelor interioare a avut loc în perioada anilor 2017-2018, reabilitarea finisajului exterior în anul 2018,



reabilitarea acoperișului prin aplicarea unei șarpante cu învelitoare din tablă zincată vopsită peste terasa necirculabilă în anul 2024.

- ariile suprafețelor spațiilor componente ale imobilului, sunt după cum urmează:

componente clădire	suprafețe utile Au	indice transformare	suprafețe construite Au x 1,225
demisol (DS)	100,91 mp	1,225	123,61 mp
parter (P)	98,70 mp		120,91 mp
etaj 1 (1 E)	98,70 mp		120,91 mp
etaj 2 (2E)	155,88 mp		190,95 mp
TOTAL	454,19 mp		556,38 mp

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute, acestea formând responsabilitatea clientului.

IV. EVALUAREA PROPRIETATII

Una sau mai multe abordări pot fi utilizare pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat (Standardele de Evaluare a Bunurilor, ANEVAR, „SEV 100 – Cadrul general”). Abordările în evaluare sunt: abordarea prin cost pentru valoarea imposibilă, abordarea prin venit și abordarea prin piață, așa cum sunt definite acestea în standardele de evaluare.

Conform SEV 100 Cadrul general, para. 55. – „Pentru a obține valoarea definită de tipul valorii adecvat se pot utiliza una sau mai multe abordări în evaluare [...]. Cele trei abordări descrise și definite în acest Cadru general sunt abordările principale utilizate în evaluare. Ele sunt fundamentate pe principiile economice ale prețului de echilibru, anticipării beneficiilor sau substituției.”

- *abordarea prin piață* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin compararea acesteia cu proprietăți similare care au fost vândute recent sau care sunt oferite pentru vânzare;
- *abordarea prin venit* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare;



- *abordarea prin cost* – procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect prin deducerea din costul de nou al construcției/construcțiilor a deprecierei cumulate și adăugarea la acest rezultat a valorii terenului estimată la data evaluării;

Potrivit SEV 100 Cadrul general, para. 55. – „Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă utilizarea a cel puțin două abordări”.

ABORDAREA PRIN COST

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea valorii de piață a terenului/amplasamentului în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa (terenul nu se evaluează, fiind proprietate publică).
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului.
5. Însumarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierei cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică*, *deprecierea funcțională* și *deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).

7. **Scăderea deprecierei cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. Adăugarea valorii terenului la costul de înlocuire/ reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza trei metode:

- a) **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);
- b) **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.
- c) **metoda devizelor** - cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Principalele metode de estimare a deprecierei sunt:

- **metoda preluării de pe piață** - presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;
- **metoda vârstă - durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;
- **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou.

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă:** temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a clădirilor evaluate:

Etapa 1. - Stabilirea tipului de cost adecvat - costul de înlocuire.

Etapa 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii - În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului numit "*Costuri de*

reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri de birouri” de Corneliu Șchiopu editat de Iroval. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate, respectiv, se calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme.

Pentru o clădire dreptunghiulară cu amprenta la sol de 120,9 mp și trei niveluri, suprafața estimată a fațadei este de aproximativ 397,62 mp, calculată pentru dimensiuni ale laturilor de 10x12,09m și o înălțime totală de 9 m.

(l=120,9/10=12,09 m); (P=2x (10+12,09)=44,18m); (H=3x3=9m)

Calculul suprafeței totale a fațadei Suprafața fațadei (A), se obține prin înmulțirea perimetrului exterior cu înălțimea totală a construcției: $A_f = P \times H = 44,18 \times 9 = 397,62$ mp)

Suprafața totală brută a fațadei este de 397,62 mp, valoare care reprezintă suprafața exterioară totală din care se va scădea suprafața ocupată de ferestre și uși (estimată de obicei la 20% din total) rezultând o suprafață netă a fațadei de aprox. 318 mp.

CLADIRI CU FUNCTIUNI DE BIROURI

Proprietar:

fam. VRANĂU

Denumire și adresă obiectiv:

STR. 22 DECEMBRIE, NR. 2

An real punere în funcțiune P.I.F:

1938

VARSTA CRONOLOGICA 88 ANI

Data evaluării:

Suprafața infrastructurii

Sci (mp) = **123,6**

Suprafața desfașurat construită infra

Sdci (mp) = **123,6**

Suprafața construită

Sc (mp) = **120,9**

Suprafața desfașurat construită

Sdc (mp) = **556,4**

Nr. Crt.	Denumire Fișier	Cost catalog (lei/mp)	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Indice anual de corecție	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (lei)
		A	B			D	E	
					$C=A \times B$	0,000	1,017	$F=C \times D \times E$
Infrastructură								
1	INFSPBD	2.603,2	123,6	1,0000	321.755,5	1,000	1,017	327.225,4



2		0,0	0,0	1,0000	0,0	1,000	1,017	0,0
3				1,0000	0,0	1,000	1,017	0,0
Total								327.225,4
Suprastructură / Structură								
1	SSTSPBD	1.749,2	432,8	1,0000	757.053,8	1,000	1,017	769.923,7
2				1,0000	0,0			0,0
3				1,0000	0,0			0,0
Total								769.923,7
Finisaj interior infrastructură								
1	FISDEVELO	443	123,6	1,0000	54.754,8	1,000	1,017	55.685,6
2								0,0
3								0,0
Total								55.685,6
Finisaj interior suprastructură								
1	FINISPB	2.949,4	432,8	1,0000	1.276.500,3	1,000	1,017	1.298.200,8
2				1,0000	0,0			0,0
Total								1.298.200,8
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele combinate)								
1	FATDEVELO	356,2	218	1,0000	77.651,6	1,000	1,017	78.971,7
2				1,0000	0,0			0,0
Total								78.971,7
Terasă / Învelitori								
1	TERENECIRC	894,4	123,6	1,0000	110.547,8	1,000	1,017	112.427,2
2		0,0	0,0	1,0000	0,0			0,0
Total								112.427,2
Instalații electrice infrastructură								
1	IELDEVEL	24,3	123,6	1,0000	3.003,5	1,000	1,017	3.054,5
2	Total							3.054,5
Instalații electrice suprastructură								
3	ELSPBD	789,1	432,8	1,0000	341.522,5	1,000	1,017	347.328,4
4								347.328,4
Instalații sanitare infrastructură								
1	ISADEVEL	44,8	123,6	1,0000	5.537,3	1,000	1,017	5.631,4
2	Total							5.631,4
Instalații sanitare suprastructură								
3	SPAPBD	165,1	432,8	1,0000	71.455,3	1,000	1,017	72.670,0
								72.670,0
Instalații de încălzire infrastructura								
1	IIVDEVELO	17,9	123,6	1,0000	2.212,4	1,000	1,017	2.250,1
2								2.250,1
Instalații de încălzire suprastructura								
1	IVSPBD	371,2	432,8	1,0000	160.655,4	1,000	1,017	163.386,5
								163.386,5
2								
TOTAL COST (CIB) LEI)								3.236.755,2
TOTAL COST (CIB) (LEI MP -Sdc)								2.924,6



Deprecierea – reprezintă o pierdere de valoare față de costul de înlocuire/reconstrucție ce poate apărea din cauze fizice, functionale sau externe:

- **Deprecierea fizică** este evidențiată de rosături, cazături, fisuri, infestări, defecte de structură etc. Aceasta poate avea două componente - *uzură fizică recuperabilă* (se cuantifică prin costul de readucere a elementului la condiția de nou sau ca și nou, se ia în considerare numai dacă costul de corectare a stării tehnice e mai mare decât creșterea de valoare rezultată) și *uzură fizică nerecuperabilă* (se referă la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice). Se estimează în general prin calcularea raportului dintre vârsta efectivă și durata de viață economică rămasă și aplicarea acestuia costului de nou:
 - *vârsta efectivă* – vârsta indicată de starea tehnică și de utilitatea unei construcții și se bazează pe raționamentul și interpretarea evaluatorului asupra percepțiilor pieței;
 - *durata de viață economică* – începe odată cu construcția clădirii și se încheie atunci când aceasta nu mai contribuie la valoarea proprietății imobiliare (nu mai contribuie la valoarea amplasamentului la cea mai bună utilizare a sa);
- **Deprecierea funcțională** poate fi recuperabilă (cauzată de o deficiență care necesită adăugare sau înlocuire sau de o supradimensionare) sau nerecuperabilă (cauzată de o deficiență sau de o supradimensionare);
- **Deprecierea externă (economică)** se datorează unor factori externi proprietății imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietății, amplasarea în zonă, urbanismul, finanțarea etc.

În cadrul inspecției, nu s-au identificat deprecieri functionale sau economice, motivat de faptul că imobilul este o construcție amplasată într-o zonă rezidențială a municipiului Câmpulung Moldovenesc, cu acces din stradă asfaltată, zonă cu un potențial ridicat de tranzacționare. Deprecierea fizică va fi calculată conform metodei vârstă – durată de viață economică:

cost de nou x vârstă efectivă / durată de viață economică;



TABELUL DURATELOR DE SERVICIU PE SUBSISTEMELE CLADIRII

NR. CR.	SISTEMUL		SUBSISTEMELE UNEI CLADIRI													
	CONSTRUCTIV		STRUCTURA CLADIRE		FINISAJ CLADIRE		TERASE CLADIRE		SARPANTE CU INVELITORI				INSTALATII FUNCTIONALE			
	INFRASTR.	SUPRASTR.	INFRASTR.	SUPRASTR.	INTERIOR	EXTERIOR	NECIRCUL.	CIRCULAB.	TIGLA CERAM.	TIGLA METAL	TABLA Zn	TABLA CUI/O Zn	AZBOCIM.	ELECTRICE	SANITARE	INCALZ.+VENT.
1	BETON ARMAT	CARAMIDA	100	100	70	60-100	15	60	80	50	25	25	20	35	30-45	35-50
2	BETON ARMAT	BETON ARMAT	100	100	80	60-100	15	60	80	50	25	25	20	35	30-45	35-50
3	BETON ARMAT	STR. METALICA	100	100	80	60-100	15	60	80	50	25	25	20	35	30-45	35-50
4	BETON ARMAT	STR. LEMN	100	60	50	50	INVELITORI	INVELITORI	70	50	25	25	20	35	30-45	35-50

Acest tabel este propus pentru ca evaluatorul să aprecieze duratele de serviciu ale subsistemelor unei clădiri când se apreciază că această clădire are o stare tehnică foarte bună (vezi Normativ P135 cap. 1. pct. 1.14)

În coloanele cu duratele de serviciu cu intervale (finisaj exterior, instalații sanitare și instalații de încălzire) diferențele sunt date de durata de viață a materialelor din care a fost alcătuit elementul subsistemului

exemple:

o fațadă finisată cu mortar M50-T are o durată de serviciu de 60 ani, dar o fațadă placată cu alucobond și geam duplex de la peretele cortină poate să atingă durata de serviciu de 100 ani.

o clădire poate avea trasee din țevă neagră, zincată sau Pvc cu durata de serviciu și obiecte sanitare din porțelan sanitar cu durata de serviciu de 30 ani, iar trasee din țevă de cupru sau fontă și obiecte sanitare de foarte bună calitate poate atinge durata de serviciu de 45 ani

o instalație de încălzire pe corpuri statice cu trasee turretur din țevă neagră și corpuri statice de tip convectoradiatoare din oțel poate avea durata de serviciu de 35 ani, dar trasee tur-retur din țevă de cupru cu corpuri statice din fontă poate atinge durate de serviciu de 50 ani.

Tabel centralizator pentru analiza deprecierei fizice a clădirii comerciale

Sdc (mp) = 554,4

Nr. Crt.	Denumire subsistem	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată ⁽¹⁾ (euro, lei)
1	Subsistemul infrastructură	327.225,4	88%	39.267,0
2	Subsistemul suprastructură	769.923,7	88%	92.390,8
3	Subsistemul finisaj interior	1.353.886,5	5%	1.286.192,1
4	Subsistemul fatada	78.971,7	1%	78.339,9
5	Subsistemul terasa/invelitoare	112.427,2	0%	112.089,9
6	Subsistemul instal. electrice funct.	350.382,9	22%	273.298,7
7	Subsistemul instal. sanitare funct.	78.301,4	16%	65.773,2
8	Subsistemul instal. Inc/ventil. funct.	165.636,6	0%	165.636,6
Total cost (Lei)		3.236.755,2		2.112.988,2
Total cost (Lei/mp)		5.838,3		3.811,3
TOTAL COST EURO		415.125		

Urmare aplicării ajustărilor prezentate în rândurile de mai sus, determinate de calcularea deprecierei fizice, valoarea de piață, estimată, a construcțiilor este următoarea:

Valoarea de piață estimată prin cost (valoare rotunjită)	EURO
Clădire C1	415.000



ABORDAREA PRIN PIATĂ- tehnici cantitative

Abordarea prin piață este procesul prin care valoarea de piață estimată se obține prin analiza pieței, în urma căreia proprietățile identificate ca fiind similare, sunt comparate cu proprietatea supusă evaluării, pentru a ajunge la o indicație asupra valorii acestuia.

Analiza comparativă este termenul general folosit pentru identificarea procesului care utilizează fie analiza pe perechi de date, fie analiza comparațiilor relative pentru a obține o indicație asupra valorii, în urma aplicării abordării prin comparație directă. În analiza comparativă cele două tehnici sunt folosite împreună sau separat. În spetă, s-a aplicat ca metodă, analiza pe perechi de date, prin exprimarea unor ajustări cantitative pentru fiecare element de comparație.

Abordarea prin piață - metoda comparației directe, poate fi utilizată pentru evaluarea imobilului analizat, piața imobiliară oferind destule proprietăți comparabile care să justifice această metodologie. În aplicarea acestei abordări sunt analizate, comparate și ajustate vânzările/ofertele de vânzare și alte date pentru proprietăți similare, în scopul identificării unui nivel de evaluare pentru imobilul evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între comparabile.

Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, site-urile de specialitate și de publicațiile de profil. În urma consultării acestor surse de informații au putut fi selectate comparabilele prezentate mai jos, utilizate în analiza comparativă.

1. Spațiu comercial 100 mp, Câmpulung Moldovenesc, ultracentral, cu toate utilitățile, cu încălzire centralizată pe gaz, cu centrala proprie și contor energie electrică propriu. Preț de închiriere 6 euro/mp/lună. [Spatiu comercial ultracentral - pentru inchiriere Campulung Moldovenesc • OLX.ro](#)

valoarea ratei de capitalizare 2021 X Spatiu comercial ultracentral - po X +

https://www.olx.ro/oferta/spatiu-comercial-ultracentral-pentru-inchiriere-IDjFnB2.html

Importați preferințele Google News Game Acer Amazon Booking.com



Ma multe anunțuri de acest tip vă recomandăm

LOCALITATE

Câmpulung Moldovenesc

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Scrisorile de la vânzător și de la cumpărător sunt disponibile la solicitare.

Publicitate

Licitație Dormagen 4-6 Feb

Euro Auctione Spre site

Publicitate

Spaziu comercial ultracentral - pentru inchiriere

600 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/Inchiriere Inchiriere Suprafata utila 100 m²

Asigurați-vă pentru casa ta Allianz Trianac

DESCRIERE

Cherim spre inchiriere spatiu comercial ultracentral, in suprafata de 100mp. Dispunem de toate utilitatile, cu incalzire centralizata pe gaz, cu centrala proprie si contor energie electrica propriu. Spatiul comercial dispune de magazine si baie in ultimii ani, au functionat in acest spatiu doua magazine de haine, de tip outlet. Suprafata este de 100mp. Spatiul este situat la demisol, avand doua ferestre de lumina si acces personal direct din trotuar.

1°C Mostly sunny

Căutare

ENG ROS

12:34 25.01.2026

2. Spațiu comercial 50 mp, Câmpulung Moldovenesc, pe strada Calea Transilvaniei 47 în Câmpulung Moldovenesc. Spațiul este compus din două camere și grup sanitar.. Spațiul are intrare din strada principală. Preț de închiriere 9 euro/mp/lună. [Inchiriaz spatiu comercial Campulung Moldovenesc • OLX.ro](#)

valoarea ratei de capitalizare 2021 X Inchiriaz spatiu comercial Campul X +

https://www.olx.ro/oferta/inchiriaz-spatiu-comercial-IDjGqA1.html

Importați preferințele Google News Game Acer Amazon Booking.com



Ma multe anunțuri de acest tip vă recomandăm

LOCALITATE

Câmpulung Moldovenesc

Vezi locația pe hartă

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Scrisorile de la vânzător și de la cumpărător sunt disponibile la solicitare.

Publicitate

PRIMELE SEMINE
Strepshu
ATA MINIMISTE

Publicitate

Studentii obțin 69% + încă 20% reducere în primul an.
De la 1000 T&C
Valabilitate: 3 feb

Inchiriaz spatiu comercial

9 €

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică Vanzare/Inchiriere Inchiriere Suprafata utila 50 m²

Asigurați-vă pentru casa ta Allianz Trianac

DESCRIERE

Inchiriaz spatiu comercial pe strada Calea Transilvaniei 47 in Câmpulung Moldovenesc. Spatiul este compus din două camere și grup sanitar. Suprafata este de 50 m². Spatiul are intrare din strada principala.

© 2024/01/25

1°C Mostly sunny

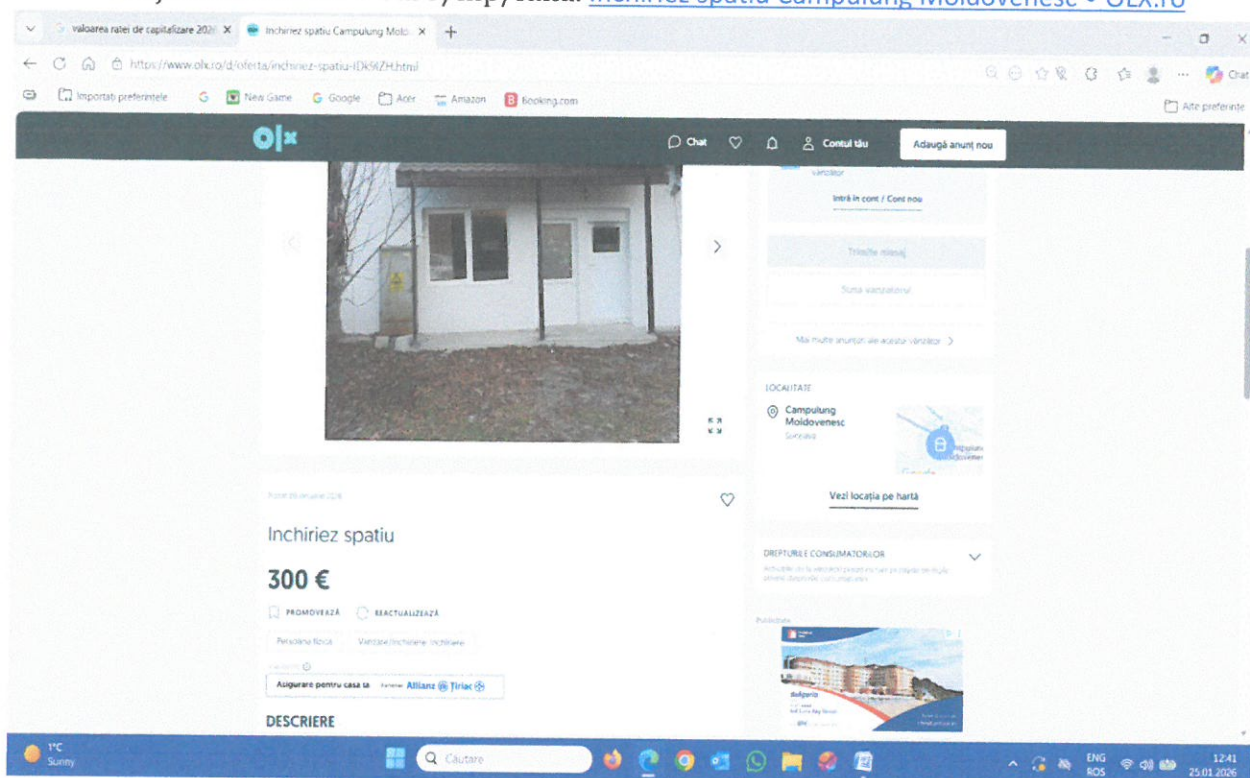
Căutare

ENG ROS

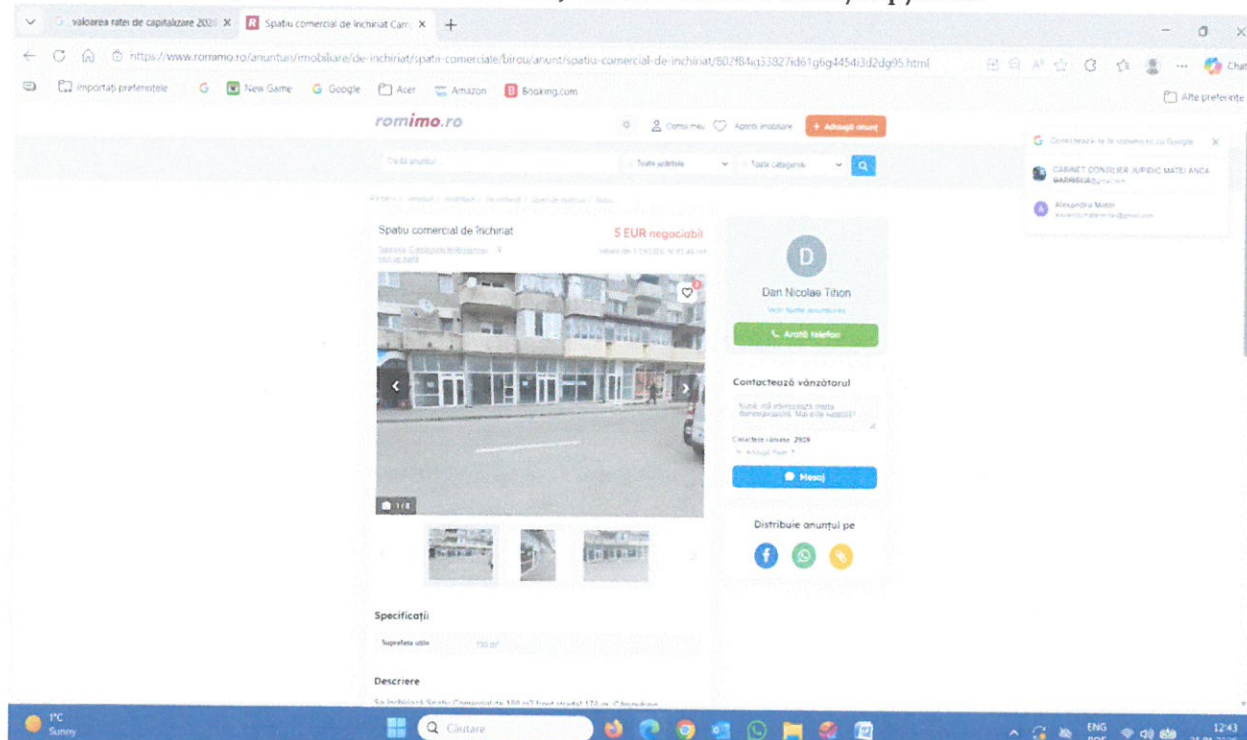
12:38 25.01.2026



3. Spațiu comercial/biroeuri în suprafață de 60 mp, Câmpulung Moldovenesc, ultracentral, pe strada Dimitrie Cantemir, utilitati apa și curent electric, parcare. Preț de închiriere 5 euro/mp/lună. [Inchiriez spatiu Campulung Moldovenesc • OLX.ro](#)



4. Spațiu comercial/birouri 180 mp, Câmpulung Moldovenesc, front stradal 170 m, utilitati apa și curent electric. Preț de închiriere 5 euro/mp/lună.



ABORDAREA PRIN COMPARATIA OFERTELOR. COMPARATII DIRECTE

Element de comparatie	Proprietate subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3	Comparabila 4
Identificare proprietate	Zonă urbană	Zonă urbană	Zonă urbană	Zonă urbană	Zonă urbană
Pret de ofertă - EURO	-	6 Eur/mp/lună	9 eur/mp/lună	5 Eur/mp/lună	5 Eur/mp/lună
Tip comparabila	-	oferta	oferta	oferta	oferta
AJUSTĂRI SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
DREPT DE PROPRIETATE					
Drept de proprietate transmis	real principal	real principal	real principal	real principal	real principal
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		6	9	5	5
CONDITII DE FINANTARE					
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale	Normale
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		6	9	5	5
CONDITII DE ÎNCHIRIERE					
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare(euro)		0%	0%	0%	0%
Ajustare (%)		0	0	0	0
Pret ajustat		6	9	5	5
CHELTUIELI IMEDIAT URMATOARE DUPA CUMPARARE					
Cheltuieli imediat urmatoare dupa cumparare - investitii de adecvare, finalizare, finisare	fara	fara	fara	fara	fara
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		6	9	5	5
CONDITII DE PIATA					
Conditii de piata (timpul)	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării	Data evaluării
Ajustare(euro)		0	0	0	0
Ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Pret ajustat		6	9	5	5
AJUSTĂRI SPECIFICE PROPRIETĂȚII					
LOCALIZARE					
Localizare	Zonă centrală	similar	similar	Inf.	inf
Ajustare(euro)	-	0	0	+1	+1
Ajustare %	-	0%	0%	+17%	+17%
CARACTERISTICI FIZICE					
Tip constructie	P+2E	P	P	P	P
Ajustare(euro)	-	0	0	0	0
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%	0%
Punere în funcțiune	Constructii vechi reabilitate	similar	similar	similar	similar
Ajustare(euro)	-	0	0	0	0
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%	0%
Aria utilă	454	100	50	60	180
Ajustare(euro)	-	0	-3	0	00
Ajustare (%)	-	0%	-33%	0%	0%



UTILITĂȚI	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile	toate utilitățile
Ajustare(euro)	-	0	0	0	0
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%	0%
CARACTERISTICI ECONOMICE	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul	nu e cazul
Ajustare(euro)	-	0	0	0	0
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%	0%
Utilizare (zonare) - cea mai buna utilizare	nerezidential	nerezidential	nerezidential	nerezidential	nerezidential
Ajustare(euro)	-	0	0	0	0
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%	0%
Componente non-imobiliare	-	-	-	-	-
Ajustare(euro)	-	0	0	0	0
Ajustare (%)	-	0%	0%	0%	0%
Ajustare netă pentru elementele specifice proprietății	-	0	0	0	0
Pret ajustat	-	6	6	6	6
Număr ajustări	-	0	1	1	1
Valoare de piață pentru închirierea proprietății subiect (valoare rotunjită)	6 euro/lună/mp				
			Curs: BNR		1 € = 5.09 lei
			Data: 30.01.2026		

Explicatii ajustări

Ajustarea pentru localizare

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de amplasarea proprietății, sens în care comparația se va realiza între proprietățile cu amplasare similară și cele din locații superioare: $(6€-5€)/6€=0,17$ sau aprox. 17%.

Ajustarea pentru suprafață

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de suprafață, sens în care comparația se va realiza între proprietățile diferite din acest punct de vedere: $(9€-6€)/9€=0,33$ sau aprox. 33%.

Conform GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea subiect astfel că în urma ajustărilor, valoarea medie a comparabilelor și care prezintă cea mai mare relevanță este de 6 euro/lună/mp.

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport, valorile fiind rotunjite;
- valoarea este o predicție;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;

ABORDAREA PRIN VENIT

Procesul de obținere a unei indicații asupra valorii proprietății imobiliare subiect, prin aplicarea metodelor pe care un evaluator le utilizează pentru a analiza capacitatea proprietății subiect de a genera venituri și pentru a transforma aceste venituri într-o indicație asupra valorii proprietății prin metode de actualizare; Abordarea prin venit are la bază fluxul de numerar potențial prin:

a) Închirierea proprietăților imobiliare:

- *proprietăți rezidențiale* de tip apartament/casă în zone urbane densificate, pentru care există o piață activă a închirierilor;
- *proprietăți comerciale* de tip centru comercial, spațiu comercial stradal, spațiu comercial la parter de bloc, showroom, supermarket;
- *proprietăți industriale* de tip hală, depozit, spațiu logistic etc. pentru care există o piață activă a închirierilor;
- *proprietăți de tip birouri* etc.

b) Desfășurarea unei activități economice specifice unor proprietăți generatoare de afaceri:

- *proprietăți generatoare de afaceri (PGA)* - Proprietăți dezvoltate pentru o utilizare specifică, care cuprind, pe lângă teren și construcții, ca și componentă a afacerii, și alte active corporale (mobiliu, instalații și echipamente), și active necorporale, incluzând fondul comercial transferabil: hoteluri, pensiuni, stații de alimentare cu carburant, restaurante, baruri, cazinouri, teatre, spitale ș.a.m.d.

Metodele sau tehnicile de evaluare a unei proprietăți imobiliare în cadrul abordării prin venit sunt:

1. Capitalizarea venitului, prin care un venit reprezentativ dintr-o singură perioadă (de obicei anual) se împarte la o rată cu toate riscurile incluse sau o rată de capitalizare totală sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii. Capitalizarea venitului se utilizează când există informații suficiente de piață despre chirii, grade de neocupare, tranzacții/oferte de vânzare de proprietăți imobiliare comparabile și constă în împartirea venitului net din exploatare stabilizat, dintr-un singur an, cu o rată de capitalizare corespunzătoare.

Valoarea = VNE/c , unde:

- VBP = venit brut potențial (venitul total generat de proprietatea

- imobiliara în condițiile unui grad de ocupare de 100%);
- $VBE = \text{venit brut efectiv} = VBP \cdot (1 - \text{grad neocupare})$;
- $VNE = \text{venit net efectiv} = \text{venitul net anticipat}$, reprezintă diferența dintre venitul brut efectiv și cheltuielile de exploatare totale = $VBE - \text{cheltuieli exploatare}$ în sarcina proprietarului;
- $c = \text{rata de capitalizare}$ care este influentată de mai mulți factori, printre care gradul de risc, atitudinile pieței față de evoluția inflației în viitor, ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative, randamentul realizat în trecut de proprietăți similare, cererea și oferta de bani și de capital, nivelurile de impozitare etc.

2. Fluxul de numerar actualizat (analiza DCF) care ia în considerare fluxurile viitoare de numerar, împreună cu valoarea terminală (din revânzare), ce sunt apoi convertite în valoare a proprietății, prin actualizarea lor cu o rată adecvată de actualizare. Metoda fluxului de numerar actualizat necesită luarea în considerare a veniturilor și cheltuielilor probabile din perioada de previziune (deseori cuprinsă între 5 și 10 ani).

Analiza ratei totale de capitalizare

Capitalizarea presupune convertirea venitului viitor într-o valoare prezentă, prin aplicarea unei rate de venit adecvate, extrasă de pe piața specifică sau prin aplicarea unui multiplicator de venit, estimat tot prin cercetarea pieței. În mod simplist, relația matematică dintre venitul stabilizat și valoarea de piață a proprietății este: **valoarea = venitul: rata capitalizare**. Rata de capitalizare este influentată de mai mulți factori, printre care: gradul de risc; atitudinea pieței față de evoluția inflației în viitor; ratele de fructificare așteptate pentru investiții alternative; cererea și oferta de bani și de capital; politica de dezvoltare a regiunii.

Ratele de capitalizare, sunt preluate din piața și sunt exprimate ca multipli de pret sau ca o rată a rentabilității investiției. Rata de capitalizare poate fi apreciată de evaluator, atunci când există date de piață, în funcție de raportul dintre venitul net din exploatare și pretul de vânzare (ofertare) al unor proprietăți imobiliare similare din aceeași zonă, pentru care se cunosc aceste date.

Dina analiza de piață, studiu revistelor de profil (*ex. revista Valoarea*), a rezultat că valoarea ratei de capitalizare este estimată la nivelul veniturilor nete efective și variază în funcție de destinația proprietății: Segmentul de Birouri: aproximativ 8% – 9,5%.



Metoda capitalizării veniturilor

Abordarea prin venit consideră proprietatea ca o investiție generatoare de venituri. Premisa de bază a abordării investiționale este relația direct proporțională între capacitatea de a genera profit și valoarea unei proprietăți. Capitalizarea directă este o metodă în abordarea pe bază de venit pentru a converti venitul estimat pentru un singur an într-un indicator de valoare. Această conversie se realizează într-un singur pas, fie prin divizarea venitului cu o rată adecvată de venit, fie prin multiplicarea lui cu un factor corespunzător de venit. Valoarea bazată pe venit se calculează după formula:

$V_r = VNE / R_c$ unde:

- VNE = venit net din exploatare
- R_c = rata de capitalizare
- $VNE = VBE - \text{cheltuieli de Exploatare}$
- $VBE = VBP \cdot (100 - \text{Grad neocupare}) / 100$
- $VBP = \text{chiria teren (euro/luna)} \cdot 12 \text{ luni (6 euro/mp/lună)}$
- VBE - venitul brut din exploatare

Venitul net din exploatare, obținut în urma închirierii, se calculează pornind de la chiriile percepute de piața pentru proprietățile comparabile (*analizate în cadrul abordării prin piață*), înmultite cu numărul de luni ale unui an și gradul de ocupare, din care se scad cheltuielile de exploatare și taxele plătite de proprietar (în cazul de față nu vor fi calculate, ele reprezentând sarcina chiriasului, conform contract).

$\text{Valoarea} = V (\text{chiria anuală}) : \text{rata de capitalizare};$

$V (\text{chiria anuală}) = \text{valoarea} \times \text{rata de capitalizare};$

Chirie lunară estimată (EUR)	2724
Chirie anuală estimată (EUR)	32.688
Venituri brute potențiale VBP (EUR/an)	32688
Grad de neocupare (0%)	0
Venituri brute efective VBE (EUR/an)	32688
Cheltuieli din exploatare 0%	0
Venit net efectiv (EUR/an)	32688
Rata de capitalizare (%)	8 %
Curs euro lei/EUR	5,09
Valoare estimată proprietate (EUR)	408.400
Valoare estimată proprietate (LEI)	2.078.756
Venit net valoare rotunjită (EUR/an)	32700
Valoare estimată proprietate rotunjită (euro)	409.000



V. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

ANALIZA REZULTATELOR

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind două din cele trei abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de închiriere din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

În baza metodologiei de lucru adoptate, aplicând metodele de evaluare considerate cele mai adecvate în cazul de față, au fost estimate următoarele valori pentru proprietatea subiect:

CONSTRUCȚIE

TIPUL ABORDĂRII	VALOAREA DE PIAȚĂ	
	EURO	LEI
ABORDAREA PRIN VENIT	409.000	2.078.756
ABORDAREA PRIN COST	415.000	2.112.988

CONCLUZIA EVALUĂRII

Pentru proprietățile nerezidențiale, abordarea prin piață și venit sunt recomandate ca fiind cele mai adecvate. Proprietatea subiect analizată din punct de vedere al abordării prin piață, face parte dintr-o zonă de tip nerezidențial unde, mai mult se închiriază proprietăți, decât se tranzacționează. Astfel, participanții pe piață sunt în primul rând interesați de câștiguri potențiale, cum ar fi cel din chirii, deci concluzia asupra valorii se va apropia mai mult de rezultatul obținut prin abordarea prin venit.

Abordarea prin cost este adecvată în cazul proprietăților cu o vârstă cronologică relativ mică ori recent reabilitate, iar valoarea de piață și costul sunt, de obicei, strâns legate în cazul proprietăților imobiliare reabilitate, care au o depreciere estimabilă. Fată de acest aspect, se poate observa că valoarea obținută prin abordare prin venit, este foarte apropiată de cea obținută prin abordarea prin cost.



În ceea ce privește precizia rezultatelor, la stabilirea valorii de piață prin abordarea prin venit, am gasit proprietăți comparabile, în zone apropiate cu proprietatea subiect, asupra cărora s-a aplicat un minim de ajustări, astfel încât se atribuie o credibilitate mai mare acestei abordări.

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului. Ambele criterii trebuie studiate în corelație cu cantitatea informațiilor despre o anumită comparabilă sau o anumită abordare.

Având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, opinia finală/concluzia asupra valorii de piață a proprietății imobiliare descrise, este următoarea:

<i>Valoarea estimată</i>	<i>EURO</i>
Clădire C1	415.000
VALOARE ESTIMATĂ TOTAL PROPRIETATE	

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

30.01.2026



ANEXE

Foi de calcul

Fotografii ale bunului evaluat

Acte de proprietate

Documentatie cadastrală









TABELUL DE CALCUL AL DEPRECIERII FIZICE PRIN METODA VARSTA EFECTIVA DURATA DE SERVICIU (VIATA UTILA)

NR. CRT.	DENUMIRE SUBSISTEM	ANUL EVAL	AN REAL DE P.I.F.	COSTUL DE RECONSTR. (lei)	DURATA DE SERVICIU (ani)	UZ. FIZICA LINIARA (lei)	COST CU AMENAJ. REAPAR. R.K. (lei)	NR. ANI ECHIVAL	VARSTA		DEPRECIAREA	
									CRONOLOG.	EFFECTIVA	LEI	%
0	1	2	3	4	5	6 = 4 : 5	7	8 = 7 : 6	9 = 2 - 3	10 = 9 - 8	11 = 10 x 6	12 = 11 : 4
	SISTEM STRUCTURA											
1	INFRASTRUCTURA	2026	1938	327.225,4	100	3272,254		0	88	88	287958,352	0,88
2	SUPRASTRUCTURA	2026	1938	769.923,7	100	7699,237		0	88	88	677532,856	0,88
	SISTEM FINISAJ											
1	FINISAJ INTERIOR	2026	2018	1.353.886,5	80	16923,58125		0	8	8	135388,65	0,05
2	FINISAJ EXTERIOR	2026	2018	78.971,7	100	789,717		0	8	8	6317,736	0,08
3	TERASA/INVELTORI	2026	2024	112.427,2	60	1873,786667		0	2	2	3747,573333	0,033
	INSTAL. FUNCTIONALE											
1	INST. ELECTR.SUPRA	2026	2018	350.382,9	35	10010,94		0	8	8	80087,52	0,22
2	INST.SANITARE SUPRA	2026	2018	78.301,4	45	1740,031111		0	8	8	13920,24889	0,16
3	INST.INC/ VENT.SUPRA	2026	2018	165.636,6	50	3312,732		0	0	0	0	0
	TOTAL			3.236.755,2								



CLĂDIRI COMERCIALE-CLADIRI CU FUNCȚIUNI DE BIROURI

Proprietar:

fam. VRANĂU

Denumire și adresă obiectiv:

STR. 22 DECEMBRIE, NR. 2

An real punere în funcțiune P.I.F.:

1938

VARSTA CRONOLOGICA 88 ANI

Data evaluării:

Suprafața infrastructurii

Sci (mp) = 123,6

Suprafața desfașurată construită infra

Sdci(mp) = 123,6

Suprafața construită

Sc (mp) = 120,9

Suprafața desfașurată construită

Sdc (mp) = 556,4

Nr. Crt.	Denumire Fișier	Cost catalog (lei/mp)	Suprafață Sc / Sdc (mp)	Indice anual de corecție	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport D	Coef. corecție manoperă E	Cost total (lei)
		A	B		C=AxB	D	E	F=CxDxE
Infrastructură								
1	INFSPBD	2.603,2	123,6	1,000	321.755,5	1,000	1,017	327.225,4
2		0,0	0,0	1,000	0,0	1,000	1,017	0,0
3				1,000	0,0	1,000	1,017	0,0
Total								327.225,4
Suprastructură / Structură								
1	SSTSPBD	1.749,2	432,8	1,000	757.053,8	1,000	1,017	769.923,7
2				1,000	0,0			0,0
3				1,000	0,0			0,0
Total								769.923,7
Finisaj interior infrastructură								
1	FISDEVELO	443	123,6	1,000	54.754,8	1,000	1,017	55.685,6
2								0,0
3								0,0
Total								55.685,6
Finisaj interior suprastructură								
1	FINISPBBD	2.949,4	432,8	1,000	1.276.500,3	1,000	1,017	1.298.200,8
2				1,000	0,0			0,0
Total								1.298.200,8
Finisaj fațadă clădire (calcul pentru suprafețele combinate)								
1	FATDEVELO	356,2	218	1,000	77.651,6	1,000	1,017	78.971,7
2				1,000	0,0			0,0
3				1,000	0,0			0,0
8	parasolare		nr. buc					
Total								0,0
Terasă / Învilitori								
1	TERENECIRC	894,4	123,6	1,000	110.547,8	1,000	1,017	112.427,2



2		0,0	0,0	1,0000	0,0			0,0
Total								
Instalații electrice infrastructură								
1	IELDEVEL	24,3	123,6	1,0000	3.003,5	1,000	1,017	3.054,5
2	Total							3.054,5
Instalații electrice suprastructură								
3	ELSPBD	789,1	432,8	1,0000	341.522,5	1,000	1,017	347.328,4
4								347.328,4
Instalații sanitare infrastructură								
1	ISADEVEL	44,8	123,6	1,0000	5.537,3	1,000	1,017	5.631,4
2	Total							5.631,4
Instalații sanitare suprastructură								
3	SPAPBD	165,1	432,8	1,0000	71.455,3	1,000	1,017	72.670,0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație infrastructura								
1	IIVDEVELO	17,9	123,6	1,0000	2.212,4	1,000	1,017	2.250,1
2								2.250,1
Instalații de încălzire cu / fără ventilație suprastructura								
1	IVSPBD	371,2	432,8	1,0000	160.655,4	1,000	1,017	163.386,5
								163.386,5
2								
TOTAL COST (CIB) -- LEI)								
3.236.755,2								
TOTAL COST (CIB) -- LEI)								
2.719.962,4								





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

Nr. cerere	4699
Ziua	05
Luna	02
Anul	2026

Cod verificare
100200183497



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30495-C1-U4 Câmpulung Moldovenesc

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Jud. Suceava, UAT Câmpulung Moldovenesc, Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str 22 DECEMBRIE, Nr. 2, Et. DS+P+I+II, Ap. C1-U1

Părți comune: acoperis, cos de fum,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30495-C1-U4	-	454,19	1/3		

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
4262 / 22/07/2009		
Hotarare Judecatoreasca nr. 365, din 09/02/2009 emis de JUDECATORIA CLUNG MOLD;		
B10	Intabulare, drept de PROPRIETATE, ca bun comun, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) VRANAU NICOLAE 2) VRANAU SILVIA	A1
B11	Intabulare, drept de PROPRIETATE, ca bun comun, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/2 1) VRANAU MIHAI 2) VRANAU RODICA	A1

C. Partea III. SARCINI

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
4262 / 22/07/2009		
Act Administrativ nr. 707, din 04/05/2007 emis de PRIMARIA MUN CLUNG MOLD;		
C1	se noteaza obligatia de a mentine afectatiunea actuala-Primarie ,pe o perioada de pana la 3 ani.	A1



Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Jud. Suceava, UAT Câmpulung Moldovenesc, Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str 22 DECEMBRIE, Nr. 2, Et. DS+P+I+II, Ap. C1-U1

Părți comune: acoperis, cos de fum,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30495-C1-U4	-	454,19	1/3	-	

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

05/02/2026, 12:36



Acest document se eliberează gratuit pentru proprietarii imobilelor. Pentru alți solicitanți, costul extrasului este de 25 de lei la ghișeu, respectiv 20 de lei dacă este obținut online prin platforma <http://epay.ancpi.ro>

CARTE FUNCİARĂ NR. 30495
COPIE

Carte Funciară Nr. 30495 Câmpulung Moldovenesc

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Câmpulung Moldovenesc, Loc. Câmpulung Moldovenesc, Str 22 DECEMBRIE, Nr. 2

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30495	411	Construcția C1 înscrisă în CF 30495-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
1923 / 01/04/2009		
Act Normativ nr. 92, din 20/04/1950;		
B1	Se înființează cartea funciara 30495 a imobilului cu numărul cadastral 30495/Câmpulung Moldovenesc, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30151 înscris în cartea funciara 7233 (identificator electronic 30151);	A1
Decret nr. 92, din 20/04/1950 (publicat în Buletinul Oficial nr.36/50 , a anexei la suszsisul Decret);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 30151/Câmpulung Moldovenesc, inscrisa prin inchierea nr. 233 din 31-OCT-50;	A1 / B.3
1726 / 31/01/2022		
Act Administrativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei; Act Administrativ nr. 2671, din 26/01/2022 emis de MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC; Act Administrativ nr. anexa nr.3 din HG 1357, din 27/12/2001 emis de -;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC, DOMENIUL PUBLIC	A1

C. Partea III. SARCINI .

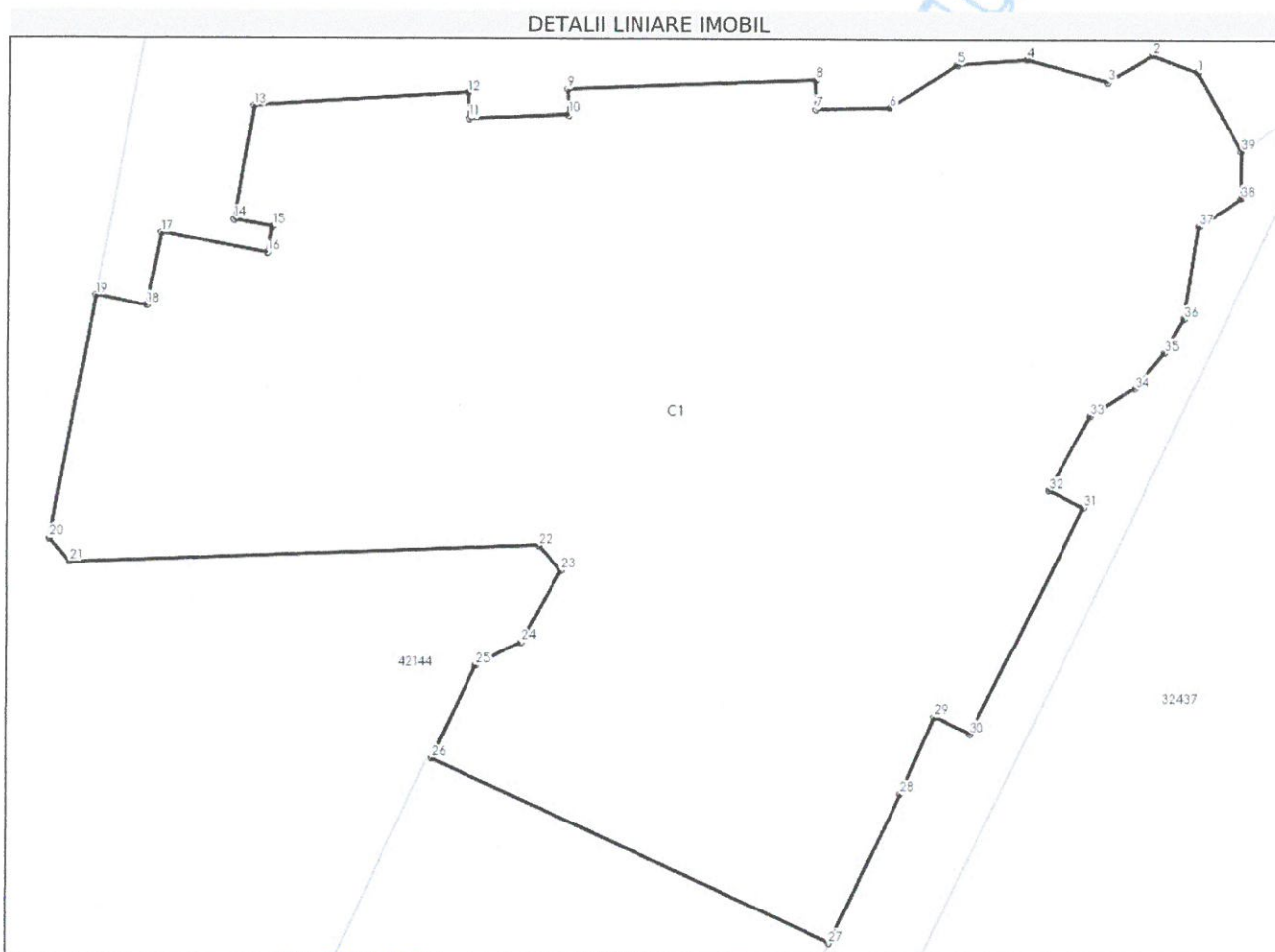
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	



Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30495	411	

* 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	411	-	1C	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
*A1.1	30495-C1	construcții de locuințe	411	Cu acte în CF propriu	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:411 mp;

* Aceasta construcție este înscrisă într-o carte funciara proprie

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	1.233
3	4	2.154

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	1.363
4	5	1.775



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
5	6	2.051
7	8	0.75
9	10	0.648
11	12	0.649
13	14	2.956
15	16	0.7
17	18	1.903
19	20	6.376
21	22	12.058
23	24	2.117
25	26	2.64
27	28	4.28
29	30	1.0
31	32	1.0
33	34	1.357
35	36	0.991
37	38	1.323
39	1	2.335

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
6	7	1.906
8	9	6.376
10	11	2.546
12	13	5.536
14	15	1.0
16	17	2.77
18	19	1.341
20	21	0.802
22	23	0.864
24	25	1.295
26	27	11.265
28	29	2.163
30	31	6.5
32	33	2.187
34	35	1.214
36	37	2.414
38	39	1.205

** 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.



RELEVU CLADIRE

Scara 1:200

Anexa nr.12

Nr.cadastral al terenului 30.495	Suprafata m.p. 411	Adresa imobilului:str. 22 Decembrie nr.2
Cartea funciara colectiva nr.		U.A.T. CAMPULUNG MOLDOVENESC
Cod unitate individuala (U)	30495-C1	C.F. individuala

Nr.incapere.	DENUMIRE INCAPERE	Suprafata m.p.	Nr.incapere.	DENUMIRE INCAPERE	Suprafata m.p.
1	CAMERA	7,14	46	BIROU	9,30
2	HOL	11,16	47	BIROU	6,20
3	CAMERA	12,30	49	BIROU	7,82
4	CAMERA	20,68	50	HOL	11,87
5	CAMERA	18,36	51	BIROU	14,19
6	CAMERA	23,76	53	BIROU	22,54
7	HOL	8,40	54	BIROU	20,22
8	HOL	12,58	79	CASA SCARILOR	2,02
9	CAMERA	23,12		Suprafata utila etaj 1	223,37 m.p.
10	CAMERA	20,68	41	BALCON	2,10
11	CAMERA	14,35	43	BALCON	1,76
12	HOL	10,92	48	BALCON	1,05
13	CAMERA	4,06	52	BALCON	2,11
14	CAMERA	8,12	55	BALCON	2,80
15	CAMERA	3,77	56	BALCON	3,13
16	CAMERA	9,60		Suprafata balcoane etaj 1	12,95 m.p.
	Suprafata utila demisol	209,00 m.p.		Suprafata totala etaj 1	236,32 m.p.
17	HOL INTRARE	7,14	57	BIROU	25,50
18	HOL	9,00	58	HOL	9,00
19	HOL	16,38	59	HOL	16,38
20	BIROU	20,60	60	BIROU	20,60
21	BIROU	22,54	61	BIROU	22,54
23	BIROU	18,50	63	BIROU	18,50
25	HOL	12,74	65	HOL	12,74
26	GRUP SANITAR	4,96	66	GRUP SNITAR	4,96
27	BIROU	9,30	67	BIROU	9,30
28	BIROU	6,20	68	BIROU	6,20
29	BIROU	7,82	70	BIROU	7,82
30	HOL	12,88	71	HOL	12,88
31	BIROU	14,19	72	BIROU	12,09
33	BIROU	22,54	74	BIROU	20,44
34	BIROU	20,22	75	BIROU	18,12
	Suprafata utila parter	223,37 m.p.	78	CASA SCARILOR	6,30
22	BALCON	2,10		Suprafata utila etaj 2	223,37 m.p.
24	BALCON	1,76	62	BALCON	2,10
32	BALCON	2,11	64	BALCON	1,76
35	BALCON	2,80	69	BALCON	1,05
	Suprafata balcoane	8,77 m.p.	73	BALCON	2,11
	Suprafata totala parter	232,14 m.p.	76	BALCON	2,80
36	BIROU	25,50	77	BALCON	3,13
37	HOL	9,00		Suprafata balcoane etaj 2	12,95 m.p.
38	HOL	15,37		Suprafata totala etaj 2	236,32 m.p.
39	BIROU	20,60		CERTIFICAT	
40	BIROU	22,54	Executant	Lucaci, Dan Sorin	Data:31.05.2008
42	BIROU	18,50			
44	HOL	12,74			
45	GRUP SANITAR	4,96			

Nota:constituie parti comune peretii despartitori dintre apartamente.instalatiile electrice.termice,sanitare,apa, canalizare si acoperisul.

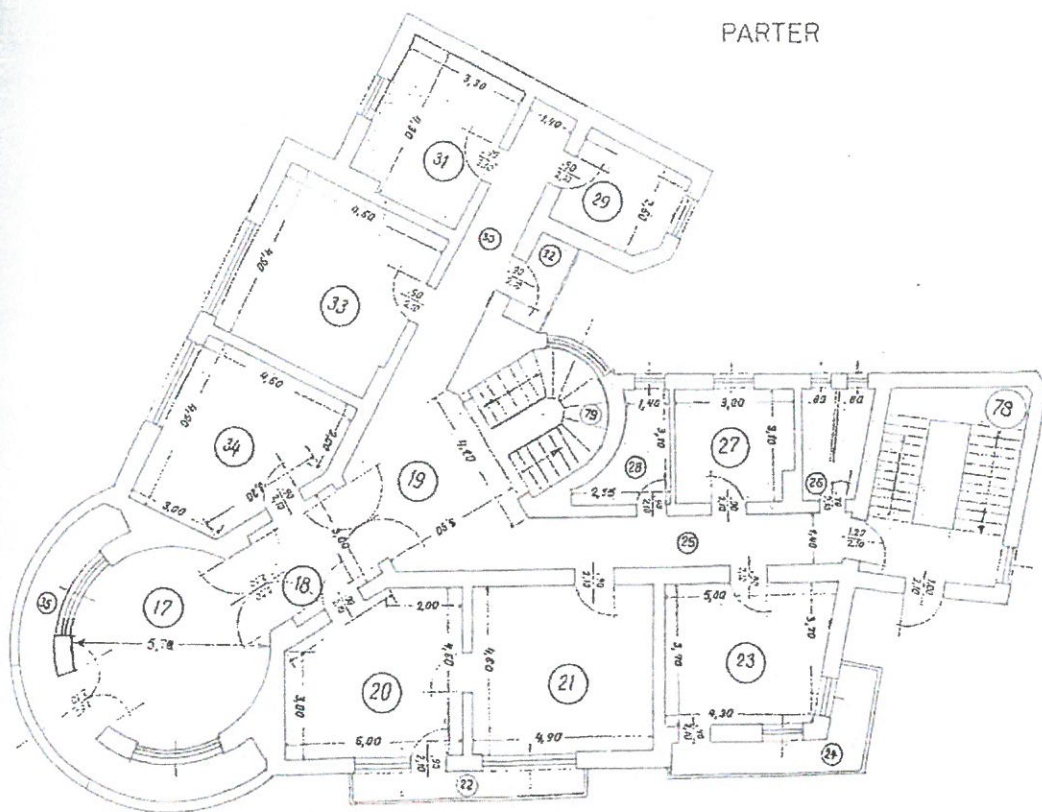
Receptionat

Data

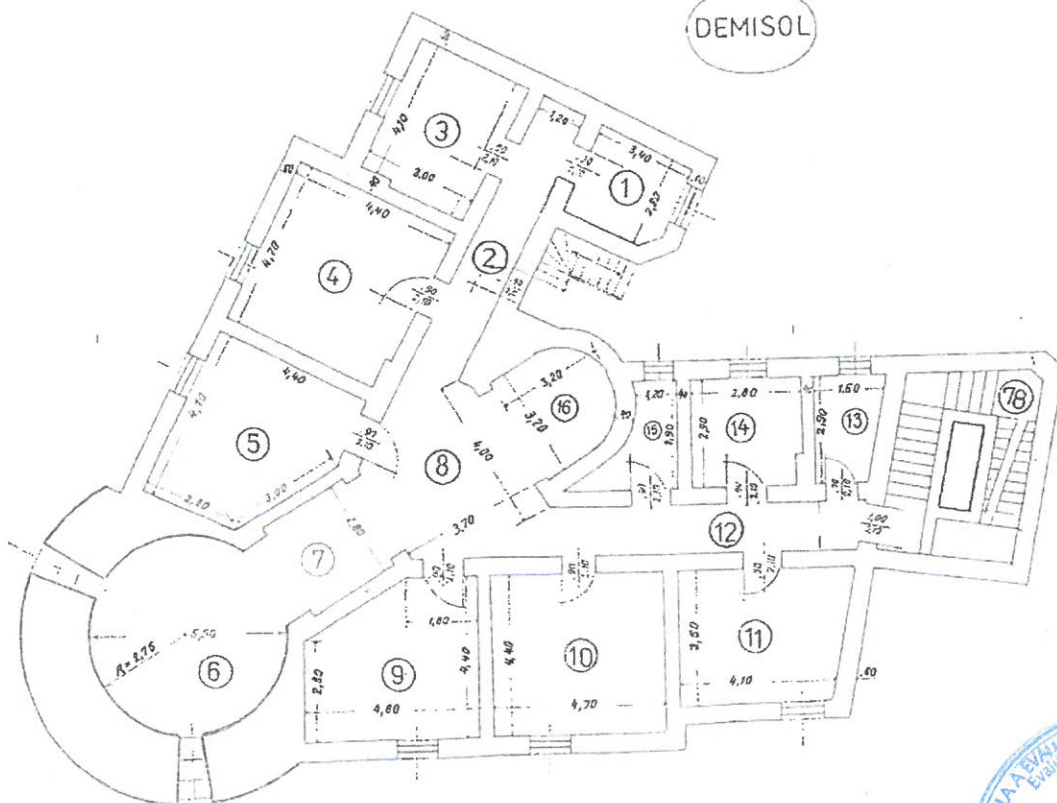
3842 / 06.07.09

Nr. inregistrare 8810-25
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCP
embarata la data de 15/07/09
31.07.09

PARTER



DEMISOL



PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ scara 1:5.000

TRAPEZ: L-35-16-A-c-3-II

Beneficiar: Primăria Câmpulung Moldovenesc

Localitatea: Municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. 22 Decembrie nr 2, jud. Suceava

Bun imobil 30495 Parcela nr. 1C

SPRE POJORAȚI



LEGENDA

 Bun imobil din planul de situație

ÎNTOCMIT,
LUCACI DAN SORIN

Nr. înregistrare 2810 din 25 luna 05 anu 22
Copie conformă cu exemplarul din arhivă BCP
eliberată la ocazia de
TARU 00616/2022
Data emi



Adresa imobilului: str. 22 Decembrie nr. 2 Mun. Campulung Moldovenesc

Nr.cadastral: 30495

A. TEREN

SITUATIA DIN ACTE				SITUATIA ACTUALA				
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Identificator nr.parcela/ nr.topografic	Suprafata din acte (m.p.)	Descrierea imobilului	Cod parcela	Descrierea imobilului	Suprafata masurata m.p.
STAT	1/1	Decret nr.92/25.04.1950 ,publicat in Buletinul Oficial nr.36/50	2198 parte	1102	Cladire cu demisol,parter,etaj I si etaj II	I C	Cladire cu demisol,parter,etaj I si etaj II	411

B.CONSTRUCTII

SITUATIA DIN ACTE				SITUATIA ACTUALA			
Proprietar	Cota parte	Act de proprietate	Suprafata din acte	Descrierea imobilului	Cod constructie	Descrierea imobilului	Suprafata masurata
Vranau Nicolai si Vranau Silvia	1/2	Sentinta civila nr.365 din 19.02.2008 si Incheierea Camerei de Consiliu din 21.10.2008	Cota de 1/2 din 454,19	Apartmentul nr.1 cu incaperi situate la demisol,parter,etaj 1 si etaj 2	C 1-U 1	Apartmentul nr.1 cu incaperi situate la demisol,parter,etaj 1 si etaj 2	454,19
Vranau Mihai si Vranau Rodica	1/2	Sentinta civila nr.365 din 19.02.2008 si Incheierea Camerei de Consiliu din 21.10.2008	Cota de 1/2 din 454,19	Apartmentul nr.1 cu incaperi situate la demisol,parter,etaj 1 si etaj 2	C 1-U 1	Apartmentul nr.1 cu incaperi situate la demisol,parter,etaj 1 si etaj 2	
Bumbac Bogdan-Cristian	1/1	Sentinta civila nr.365 din 19.02.2008 si Incheierea Camerei de Consiliu din 21.10.2008	147,52	Apartmentul nr.2 cu incaperi la demisol,etaj 1 si etaj 2	C 1-U 3	Apartmentul nr.2 cu incaperi la demisol,etaj 1 si etaj 2	147,52
Primaria Municipiului Campulung Moldovenesc	1/1	Decretul nr.92 din 20 aprilie 1950. nr.365 din 19.02.2008 a Judecatoriei Campulung Mold.	312,07	Apartmentul nr.3 cu incaperi situate la demisol,parter si etaj 1.	C 1-U 6	Apartmentul nr.3 cu incaperi situate la demisol,parter si etaj 1.	312,07

Nr. înregistrare: 8810 25 Luna 05 anul 2012
 Copile corinție au exemplarul din arhiva GCP
 eliberată la data 14.05.2012
 14.05.2012
 14.05.2012

ANA GABRIELA
 LEZARU NR. 19230
 15.04.2016
 Specializarea: EPT
 ANEVAR - ANEVAR

Nota:

-din o parte a parcelei cladire 2198 in suprafata de 1102 m.p.inscrisa in C.F 7233 a comunei cadastrale Campulung Moldovenesc se formeaza bunul imobil 30495 -curti constructii cu parcela 1 C pe care se afla amplasata cladirea C 1 cu demisol,parter,etaj I si etaj II.

Intocmit: Lucaci Dan Sorin



Receptionat:

3842/06.07.09

3952 2009

Nr. inregistrare 8810 zila 25 luna 05 an 22
Copie conforma cu exemplarul din arhiva BCPI
diferata la data de
scutit de taxa 006 16/2009



ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
MUNICIPIUL CÂMPULUNG MOLDOVENESC

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. 17257 din 27 mai 2025

1. Părțile contractante

1.1. Vranău Nicolai, CNP: 1510408330012, identificat cu C.I. seria XV nr. 055841, emisă la data de 06.04.2015 de SPCLEP Câmpulung Moldovenesc,
Vranău Silvia-Minodora, CNP: 2490730330027, identificată cu C.I. seria XV nr. 405377, emisă la data de 08.11.2019 de SPCLEP Câmpulung Moldovenesc,
Vranău Mihai, CNP: 1551027330028, identificat cu C.I. seria XV nr. 022218, emisă la data de 23.10.2014 de SPCLEP Câmpulung Moldovenesc și
Vranău Rodica, CNP: 2650116330020, identificată cu C.I. seria XV nr. 268242, emisă la data de 17.01.2018 de SPCLEP Câmpulung Moldovenesc,
toți domiciliați în Câmpulung Moldovenesc, Calea Bucovinei nr. 114, județul Suceava, având calitatea de **proprietari** și

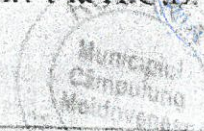
1.2. Municipiul Câmpulung Moldovenesc, cu sediul Primăriei în Câmpulung Moldovenesc, str. 22 Decembrie nr. 2, județul Suceava, cod de identificare fiscală: 4842400, fax: 0230-314.725, e-mail: primaria@campulungmoldovenesc.ro, reprezentat de primar Negură Mihăiță, împuternicit în temeiul dispozițiilor art. 154 alin. (6) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, să reprezinte interesele unității administrativ - teritoriale în relațiile cu alte autorități publice sau cu persoane fizice sau juridice, având calitatea de **chiriaș**”.

În temeiul Hotărârii Consiliului Local al municipiului Câmpulung Moldovenesc nr. 59/23.05.2025 privind aprobarea închirierii de către municipiul Câmpulung Moldovenesc a unor spații situate în imobilul clădire din str. 22 Decembrie nr. 2 Câmpulung Moldovenesc, se încheie prezentul contract de închiriere.

2. Obiectul și durata contractului

2.1. Vranău Nicolai, Vranău Silvia Minodora, Vranău Mihai și Vranău Rodica, în calitate de proprietari închiriază, iar municipiul Câmpulung Moldovenesc, în calitate de chiriaș, ia cu chirie suprafața utilă de **427,01 mp** (100,91 mp + 94,84 mp + 94,84 mp + 136,42 mp), situată la demisolul, parterul, etajul I și etajul II al imobilului din Câmpulung Moldovenesc, str. 22 Decembrie nr. 2, județul Suceava, identificată cu o parte din numărul cadastral 30495-C1-U1 DS+P+I+II, nr. ap. C1-U1, înscris în cartea funciară nr. 30495-C1-U4 Câmpulung Moldovenesc, conform anexei nr. 1 la H.C.L. nr. 59/23.05.2025.

Proprietari:



2.2. Contractul de închiriere se încheie pentru perioada 01 mai 2025 - 31 decembrie 2025, în conformitate cu prevederile art. 1 alin. (2) din H.C.L. nr. 59/23.05.2025.

2.3. Chiriașul, în funcție de necesitățile sale, poate solicita oricând rezilierea totală sau parțială a contractului de închiriere, prin adresă scrisă transmisă proprietarului cu 15 zile înainte de data încetării.

3. Pretul închirierii

3.1. Pretul închirierii, pentru suprafața utilă de 427,01 mp, identificată la punctul 2.1 din contract este de 4 euro/mp/lună, pentru spațiile de la demisol și de 8 euro/mp/lună, pentru spațiile de la parter, etajul I și etajul II, respectiv de 3.012,44 euro/lună (conform anexei nr. 1 la H.C.L. nr. 59/23.05.2025).

3.2. Suma prevăzută la pct. 3.1. se va plăti lunar, până la data de 30 a lunii în curs, după cum urmează:

- jumătate (1/2) din suma prevăzută la pct. 3.1. în contul nr. RO13BRDE 340 SV03028183400, deschis la B.R.D. - Sucursala Câmpulung Moldovenesc - titular cont Vranău Nicolai;

- jumătate (1/2) din suma prevăzută la pct. 3.1. în contul nr. RO93BTRL 0340 1201D34082XX, deschis la Banca Transilvaniei - Agenția Câmpulung Moldovenesc - titular cont Vranău Rodica

3.3. Plata chiriei se va efectua în lei, la cursul de la data plății.

3.4. Pe toată durata închirierii prețul chiriei de la punctul 3.1 din contract, va rămâne neschimbat (art. 2 din H.C.L. nr. 59/23.05.2025).

4. Obligatiile părților

4.1. Proprietarii au obligația să permită chiriașului folosirea spațiilor închiriate, potrivit destinației (birouri, spații de arhivare etc.)

4.2. Chiriașul are următoarele obligații:

a. să nu subînchirieze spațiile care au făcut obiectul închirierii;

b. să folosească spațiile închiriate potrivit destinației, să nu deterioreze spațiile închiriate și să respecte normele de protecție contra incendiilor, conform prevederilor legale;

c. să plătească utilitățile aferente spațiului închiriat;

d. să predea la mutare, proprietarilor, spațiile închiriate în stare de folosință.

5. Încetarea și rezilierea contractului

5.1. Prezentul contract încetează la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat.

5.2. Contractul se reziliază în cazul în care:

- chiriașul a provocat stricăciuni însemnate spațiilor închiriate, clădirii, instalațiilor sau oricăror bunuri aferente lor sau înstrăinează, fără drept părți ale acestora;

- părțile nu își îndeplinesc prevederile contractuale.

5.3. Rezilierea prezentului contract nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante.



6.1. Partea se cuvenit ca toate neînțelegerile privind validitatea prezentului contract sau rezolvare din interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă de reprezentanții lor.

6.2. În cazul în care nu este posibilă rezolvarea litigiilor pe cale amiabilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

7.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

7.2. Prezentul contract, reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală sau scrisă dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

7.3. Prezentul contract a fost încheiat în trei exemplare, din care unul proprietari și două pentru chiriaș.

Nicola Xranău



**MUNICIPIUL
CÂMPULUNG MOLDOVENESC**

PRIMAR,
Mihăiță NEGURĂ

VIZA C.F.P. - INSPECTOR,
CONTRACŢIA DANA DUTCĂ

MUNICIPIUL CAMPULUNG
JUDETUL SUCCEAVA
VIZAT PENTRU CONTROL
FINANCIAR PREVENTIV
Nr. 325 Luna 01 Zi 22

CONSILIER JURIDIC,
Paul PETROAIE

After the



elaborat în conformitate cu Metodologia de Calcul al Performanței Energetice a Clădirilor, Mc001

elaborat în conformitate cu Metodologia de Calcul al Performanței Energetice a Clădirilor, Mc001

CPE numărul	valabil 10 ani până la 21/9/2035	COCLICI SILVIU MIHAIL	Auditor energetic
0055556 / 725100	căci nu apar intervenții majore	Certificat atestare sene nr. BA-CD794	gradul

DATE PRIVIND CLADIREA / UNITATEA DE CLADIRE CERTIFICATA

Categoria cladiri: Cladiri de birouri - Sediu al administratiei publice locale	Anul constructiei/renovari majore	1938	
Adresa cladirii: Campulung Moldovenesc, Str. 22 Decembrie, Nr. 2, 30495-CI-UA, Jud. Suceava	Area de referinta a pardoseli	454.29 m ²	
Coordonate GPS (lat x long): 47.578647 N x 25.557679 E	Area construita/desfasurata	130/532 m ²	
Regim de inaltimi: 0 + P + 2E	Volumul interior de referinta	1250 m ³	

Scopul elaborării CPE	Spre informare	Program de calcul utilizat: Dossol-PEC 2023
-----------------------	----------------	---

PERFORMANTA ENERGETICA (kWh/m ² an - energie primara totala)	CLADIRE REALA	CLADIRE DE REFERINTA	NIVEL DE EMISIE Echivalent CO ₂ * (kgCO ₂ /m ² an)
--	------------------	-------------------------	---

Performanțe energetice ridicate		Nivel de poluare scăzut	

Performanta energetica scazuta					Nivel de poluare ridicat	
Consum specific anual total de energie [kWh/m ² .an] *	182,5	7,1	-	-	Indicele de emisii echivalent CO ₂ [kgCO ₂ /m ² .an] *	44,6
media	231,3	117,7				

Consum specific anual de energie din surse regenerabile [kWh/m ² .an]	Solar termic	Solar electric	Pompe caldura	Biomasa	Alt tip SRE	Total SRE
	0	0	0	0	3,6	3,6

Tip sistem instalatie Căldura realizată	Clasa energetică / Consum specific anual de energie primară pe utilitate (kWh/m ² an) *							
	A+	A	B	C	D	E	F	G
Încalzire	≤ 29	29-41	41-82	82-129	129-176	176-224	224-264	> 264
Ape caldă de consum	≤ 4	4-6	10-12	13-16	16-19	19-23	23-28	> 28
Rețeauă ***	≤ 17	17-24	24-47	47-72	72-97	97-121	121-145	> 145
Ventilație răcoroasă	≤ 5	6-9	9-18	18-24	24-30	30-37	37-45	> 45
Încalzire aer condiționat	≤ 12	12-17	17-26	33-61	61-88	88-110	110-132	> 132

*) numărul de ore de funcționare în care temperatura interioară depășește temperatura de confort în regiunea rece pe durata sezonului (este 0 dacă se calculează consumul de răcire)

40. 2000年10月1日起, 凡在我国境内销售货物的单位和个人, 其销售额中凡属应征消费税的货物, 其因销售货物而支付的包装物租金, 凡符合规定的, 准予在计算增值税时按规定予以抵扣。

Samaritana et stationis maritima

231163 225252Z COCLACI SILVU MIHAIL BA 00784 VBA 01045 5056 CPE

[illegible]

1451. 01734

NR 01043

☐ Volumul construit de acoperis IV, la cota cunoscute de acoperis: 1250 m³

☐ Caracteristici geometrice și termotehnice ale envelopei:

Tip element de construcție	Rezistența termică corectată, calculată [m ² K/W]	Rezistența termică corectată, normalizată [m ² K/W]	Suprafață [m ²]
1	2	3	4
Acoperis	6,579	4,5	153,27
PE1	0,675	3	62,47
PE2	0,681	3	43,83
PE3	0,672	3	119,46
Fe U1	0,68	0,77	12,24
Fe U2	0,68	0,77	43,83
Fe U3	0,68	0,77	36,03
Id.	1,958	5	155,98
Suprafața totală a envelopei, SE [m ²]			626,11

☐ Factorul de formă al clădirii, SE IV: 0,5 m⁻¹

☐ Detalierea consumului anual total specific de energie primară [kWh/m².an], respectiv a emisiilor specifice anuale echivalente de CO₂ [kgCO₂/m².an]

Tip sistem de instalații		Clădirea reală			Clădirea de referință	
		Consum specific energie finală/primară	Emisii specifice anuale echivalente CO ₂	Clasa de performanță energetică	Consum specific energie primară	Emisii specifice anuale echivalente CO ₂
1	Încalzire	165,6/193,7	39,1	E	117,7	18,2
2	Apa caldă de consum	9,3/10,9	2,2	B		
3	Răcire	0/0	0	-		
4	Ventilație mecanică	0/0	0	-		
5	Iluminat	7,1/17,8	1,5	B	A	A
TOTAL/CLASA		182/222,4	42,9	D		

☐ Numărul normalizat de persoane din clădire/unitatea de clădire: 50,0 pers.

☐ Alte informații relevante privind clădirea certificată:

B. DATE PRIVIND INSTALAȚIA INTERIOARĂ DE ÎNCĂLZIRE

☐ Existența instalației de încălzire

Figura 2 la certificate de performanță energetică nr. 1005

Scara: 1:1000



Estimarea costurilor totale (exclusiv TVA) ale măsurilor propuse pentru creșterea performanței:

☐ < 1000 Eur ☒ 10000-25000 Eur ☐ 50000-100000 Eur

☐ 1000-10000 Eur ☐ 25000-50000 Eur ☐ > 100000 Eur

Estimarea economiilor totale de energie:

☐ < 10% ☒ 20-30% ☐ 40-50%

☐ 10-20% ☐ 30-40% ☐ > 50%

Estimarea duratei de recuperare a investiției:

☐ < 1 an ☐ 1-3 ani ☐ 3-7 ani

☒ 3-10 ani ☐ > 10 ani

Enunțarea etapelor care trebuie urmate pentru a pune în practică soluțiile de creștere a performanței energetice și a celei de mediu:

Informații privind stimulentele financiare sau de altă natură și posibilitățile de finanțare:

Intocmit
Auditor energetic pentru clădiri,
COCLICI SILVIU MIHAIL
Semnatura și stampila auditorului





MINISTERUL JUSTIȚIEI

MINISTERUL JUSTIȚIEI

SERVICIUL PROFESII JURIDICE CONEXE

AUTORIZAȚIE

EXPERT TEHNIC JUDICIAR

Nr. 23917062025 Seria 45749250816052025

În conformitate cu art. 11 alin. (2) din Ordonanța Guvernului nr. 2/2000 privind organizarea activității de expertiză tehnică judiciară și extrajudiciară, aprobată prin Legea nr. 156/2002, cu modificările și completările ulterioare;

Se emite următoarea

AUTORIZAȚIE

Domnului/Doamnei **MATEI ANCA-GABRIELA**, cod numeric personal 2800701336691, **expert tehnic judiciar** în specializarea/specializările:
Evaluarea bunurilor imobile

Eliberată astăzi, 17.06.2025

Șef Serviciu
Serviciul Profesii Juridice Conexes

Gheorghe STANCIU





ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

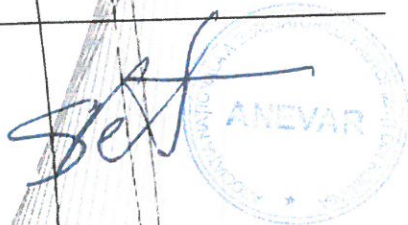
MATEI ANCA GABRIELA

a dobândit calitatea de
evaluator autorizat, membru titular ANEVAR,
având legitimația

nr. 19130

începând cu data de 01.01.2020

Președinte,
Sorin Adrian Petre





ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

ATESTAT

MATEI ANCA GABRIELA

având legitimația nr. 19130
a dobândit specializarea

Evaluări de bunuri imobile - EPI

începând cu data de 01.01.2020

Președinte,

Sorin Adrian Petre

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Sorin', written over a horizontal line.



Atestatul este valabil pe perioada în care titularul se regăsește în Tabloul Asociației cu această specializare

