

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

NR. 163/21.11.2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că s-a efectuat raportul de evaluare, al proprietății imobiliare situate în comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265, în conformitate cu prevederile SEV 101 "*Termenii de referință ai evaluării*", SEV 103 "*Raportare*" și GEV 630 "*Evaluarea bunurilor imobile*" și s-a ajuns la o concluzie certă.

Inspecția, toate investigațiile și analizele necesare proprietății au fost făcute personal de către evaluator în prezența proprietarilor.

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare – raport narativ, ce are ca obiect stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare, specificată în raportul sus-menționat, la data evaluării

Cu precizarea că vă stau la dispoziție pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulțumesc pentru colaborare.

Cu stimă,
Anca Gabriela Matei
Membru titular ANEVAR-EPI

Legitimă autorizat



Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

RAPORT DE EVALUARE AL PROPRIETATII IMOBILIARE: TEREN

NR. 163/21.11.2024

Teren intravilan în suprafață de 150 m², înscris în CF 38248 Fundu Moldovei

Localizare: comuna Fundu Moldovei, judetul Suceava, CP 727265;

PROPRIETAR: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, judetul Suceava, CP 727265;

CLIENT: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, judetul Suceava, CP 727265;

UTILIZATOR DESEMNAT: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, judetul Suceava, CP 727265;

DATA RAPORTULUI: 21 NOIEMBRIE 2024



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: teren intravilan, pășune, în suprafață de 150 m², înscris în CF 38248 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 38248;

Localizare proprietate: comuna Fundu Moldovei, sat Fundu Moldovei, judetul Suceava, C.P. 727265;

Scopul evaluării: Informare în vederea vânzării 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 imobilului analizat, deținut de către Comuna Fundu Moldovei – domeniul privat, în baza următoarelor documente:

- Extrase CF;
- Documentație cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 38248 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 38248 – proprietate privată.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 38248, la data evaluării, nu există înscrieri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat.

Ipoteze speciale: nu sunt formulate.

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în LEI (1 euro= 4.97 lei).

Client: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, judetul Suceava, CP 727265;

Utilizator desemnat: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, judetul Suceava, CP 727265;

Proprietar: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, judetul Suceava, CP 727265;

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

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimăție: nr. 19130 valabilă în anul 2024



Data inspecției: 21.11.2024;

Data evaluării: 21.11.2024;

Data raportului: 21.11.2024;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin piață a terenului la data evaluării este următoarea: **valoarea terenului – 5.960 lei;**

INDICAȚII ASUPRA VALORII IMOBILULUI	
VALOARE DE PIAȚĂ	5.960 lei

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în condițiile economice si juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizata în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de justă a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată, teren intravilan, pășune, în suprafață de 150 m², înscris în CF 38248 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 38248 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 desemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

21.11.2024

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela
(semnatura)



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. I20, ap. 1, județul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

Calificare si experiență profesională:

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

Competență: la data acestui raport, detin clitatea de membru titular, autorizat ANEVAR, 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: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265;

Utilizator desemnat: UAT COMUNA FUNDU MOLDOVEI

Adresa: comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, CP 727265;

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 asistenta clientului la înregistrarea valorii de inventar a bunului și ulterior, vânzarea proprietății. Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - proprietar al bunului



evaluării care detine si calitatea de utilizator desemnat. Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat în lucrarea de față.

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, nicideată 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

Proprietatea imobiliară subiect este situată în comuna Fundu Moldovei, sat Fundu Moldovei, județul Suceava, C.P. 727265 si este descrisa în planurile de amplasament si delimitare ale imobilului.

Proprietatea este compusă din teren în suprafață de 150 m², înscris în CF 38248 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 38248, imobil situat în comuna Fundu Moldovei, sat Fundu Moldovei, județul Suceava.

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform extras CF nr. 38248, cu înscriere în favoarea comunei Fundu Moldovei;

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

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății libera de sarcini, iar din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unei servituți sau ipoteci.

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*”

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 21.11.2024 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 21.11.2024 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 21.11.2024.

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 extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpulung Moldovenesc, conform căruia înscrierile privitoare la dreptul de proprietate asupra imobilului sunt în favoarea comunei Fundu Moldovei;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspecția*

- inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data de 21.11.2024, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *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 referință al monedei naționale;
 - istoricul utilizării proprietății imobiliare;
 - standardele de evaluare a bunurilor;
- *sursele de informații au fost:*
 - proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
 - înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/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 vecinătăți, 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 clientul proprietar, 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:

- Nu au fost necesare ipoteze speciale.

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, arăt 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

În procesul de evaluare este necesară colectarea și analiza datelor care se referă la aria pieței.

„Datele despre aria de piață sunt colectate la nivel de vecinătate, oraș și regiune. Aceste date se referă la tendințele sociale, situația economică, reglementările și restricțiile legale și condițiile de mediu înconjurător care influențează valoarea proprietății imobiliare în aria de piață definită în acest scop”.

Fundu Moldovei este o comună reprezentativă pentru zona de munte a județului Suceava, ca vatră etnofolclorică deosebit de interesantă, consemnată ca atare încă de la începutul secolului, când a fost aleasă, la îndemnul istoricului Ion Nistor, ca una din cele patru puncte de reper pentru cercetările sociologice întreprinse de Dimitrie Gusti - primele de gen din România.

Fundu Moldovei este o regiune conservatoare, locuită de munteni, creatori și păstrători ai unor forme proprii de viață materială și spirituală; comuna atrage prin elemente de arhitectură tradițională și de civilizație a lemnului, prin viața păstorească și prin celelalte ocupații, prin meșteșuguri, costum popular, obiceiuri, cereemonialuri, prin diversitatea coregrafică a jocurilor populare, repertoriul muzical, viața culturală în general.

Comuna Fundu Moldovei se află situată în nord - vestul municipiului Câmpulung Moldovenesc, întinzându-se de o parte și de alta a râului Moldova, pe o lungime de 16 km. Este situată pe drumul județean DJ



175 la o distanță de 14 km față de municipiul Câmpulung Moldovenesc și 5 km față de comuna Pojorâta.

Comuna Fundu Moldovei este compusă din următoarele sate: Fundu Moldovei, Colacu, Botuș, Botușel, Braniștea, Delnița, Deluț, Obcina, Plai și Smida Ungurenilor. Satul reședință de comună este Fundu Moldovei. Distanța dintre satul reședință de comună și satul Colacu este de 3 km, față de satul Botuș de 8 km, față de satul Botușel 12 km, față de satul Braniștea 12 km, față de satul Delnița 10 km, față de satul Deluț 13 km, față de satul Obcina de 16 km, față de satul Plai 14 km și față de satul Smida Ungurenilor de 12 km. Se învecinează la nord - est cu comuna Sadova, la sud - est cu comuna Pojorâta, la sud - vest cu comuna Ciocănești, la vest cu comuna Cârlibaba, iar la nord - vest cu comuna Breaza și cuprinde o suprafață de 17.579 ha.

Comuna Fundu Moldovei este o subunitate fizico-geografică individualizată în nord-estul Carpaților Orientali, așezată în depresiunea formată în lungul râului Moldova de culmile Obcinii Mestecăniș, fragmentate de afluenții râului Moldova. Este străbătută de paralela de 47°30' latitudine nordică și meridianul de 25° 15' longitudine estică. Altitudinea comunei este de 745 m în satul Fundu Moldovei, de 755 m în satul Colacu, de 770 m în satul Botuș, cea mai ridicată fiind de 1100 m, în satul Obcina.

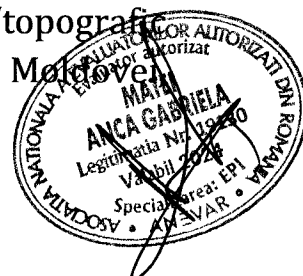
Datele specifice proprietății evaluate sunt obținute în urma efectuării inspecției de către evaluator. Proprietatea subiect se află situată în satul Fundu Moldovei, județul Suceava, C.P. 727265, zona Pârâul Cailor, având în vecinătate alte proprietăți particulare și calea de acces.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Câmpulung Moldovenesc, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deținut de UAT comuna Fundu Moldovei – domeniul privat.

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

- teren proprietate privată, categorie folosință pășune, în suprafață de 150 m², înscris în CF 38248 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 38248, situat în comuna Fundu Moldovei, sat Fundu Moldovei, județul Suceava;



- suprafață teren: 150 m²;
- categorie de folosință: pășune;
- vecinătățile conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului;

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- teren proprietate privată în suprafață de 150 m², înscris în CF 38248 Fundu Moldovei, nr. cadastral/topografic 38248, imobil situat în comuna Fundu Moldovei, sat Fundu Moldovei, zona Pârâul Cailor, județul Suceava;
- teren împrejmuit parțial cu grad din lemn;
- există corespondență între amplasarea proprietății și situația scriptică a acesteia, precum și între amplasare și situația fizică a proprietății;
- în raport de documente, proprietatea se consideră liberă de sarcini;

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.

3.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul a fost dobândit prin efectul legii, confirmat prin act administrativ.

Imobilul teren este identificat prin nr. cadastral 38248 Fundu Moldovei, are suprafața măsurată de 150 m², numărul cadastral și topografic 38248. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, ori în zona de protecție a acestora.

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (mai echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune



utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare. O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași¹: Analiza productivității proprietății; Delimitarea pieței specifice; Analiza cererii; Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței); Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă; Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind *în fapt*, chiar o rezultată a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

4.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "*Piața imobiliară*" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. În zonă, se află proprietăți agricole și rezidențiale.

4.2. DELIMITAREA PIETEI

Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul de față, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății și zona de amplasare. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Astfel, au fost analizate terenurile cu suprafețe apropiate, situate în zonele de extremitate ale localităților învecinate cu cea de referință. Arealul de

¹ ANEVAR – Evaluarea proprietății imobiliare-modul 1, IROVAL București, 2020



întindere geografică avut în vedere, cuprinde intravilanul localităților rurale din vecinătatea celei în care se află amplasată proprietatea subiect.

Studiind tendințele din ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate de evaluat, în domeniul imobiliar, prețurile de tranzacționare sunt în stagnare. Tipul de piață imobiliară avută în vedere în procesul de evaluare a proprietății imobiliare subiect și analizată în acest capitol este piața imobiliară de proprietăți și terenuri intravilane.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice proprietăților sunt examinați următorii factori:

1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a amplasamentelor similare situate în comuna Fundu Moldovei, județul Suceava, dar și în celelalte zone similare sau învecinate.

2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament situat în comuna Fundu Moldovei, regimul acestuia fiind de teren intravilan. Nu există cereri pe piață în vederea închirierii amplasamentului. Amplasamentul are categorie de folosință pășune, astfel că utilizatorii finali sunt persoanele fizice sau juridice care doresc să-și extindă suprafața deținută în vecinătate.

3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în comuna Fundu Moldovei, zona intravilană.

4. Proprietăți substitut disponibile

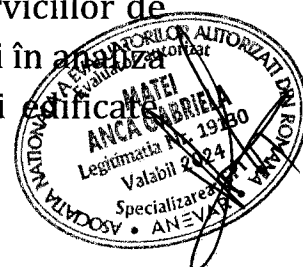
Oferta terenurilor libere este oarecum limitată, pornind de la prețuri care diferă destul de mult între ele, în raport de scopul utilizatorului final, în funcție de nevoile fiecărui client, de suprafața amplasare și acces.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect și pentru care piața nu recunoaște diferențe de preț.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea pieței reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru un anumit tip de proprietate.

Disponibilitatea facilităților din zonă și prezența serviciilor locale (a instituțiilor de învățământ, a facilități sanitare și medicale, a serviciilor de pază, salubritate și poliție) reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pe piața terenurilor libere și a terenurilor cu construcții



Tipul de proprietate analizat, se adresează în special locuitorilor comunei care își achiziționează terenuri în vederea realizării activităților agricole sau pentru edificarea unei locuințe. În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la baza cererea manifestată preponderent de persoane fizice.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite preturi, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile cu forța de muncă și costurile de producție rămân constante.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit pret și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

4.5. INTERACȚIUNEA CERERII CU OFERTA

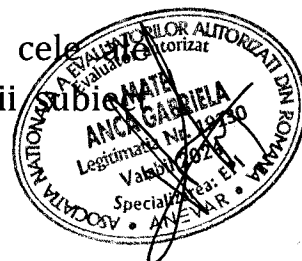
Echilibrul pieței reprezintă echilibrul teoretic spre care tind cererea și oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung; echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți și cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți. O piață activă este o piață ce se caracterizează printr-o cerere în creștere, un decalaj în ofertă și o creștere a preturilor. O piață în depresiune (stagnantă) este o piață în care o scădere a cererii este însoțită de o supraofertă și de o scădere a preturilor.

Pentru tipul proprietății evaluate, având în vedere caracteristicile acesteia, se poate vorbi de o piață funcțională și se poate considera că piața este a cumpărătorului.

4.6. PREVIZIUNEA ABSORȚIEI SUBIECTULUI ÎN ARIA PIETEI

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea tranzacțiilor certe, comparabile. Pe piața imobiliară din zonă există câteva oferte de proprietăți comparabile în zone similare, care au fost analizate în procesul de evaluare, valorile determinate în raport realizându-se prin analiza ofertei de piață.

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății



medie, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior.

4.7. CONCLUZII

Pe piața din zona comunei Fundu Moldovei și învecinată acesteia, există oferte de proprietăți imobiliare în cea mai mare parte rezidențiale. Proprietatea imobiliară subiect, face parte din proprietățile ce prezintă potențial mediu în tranzacționare. Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, astfel:

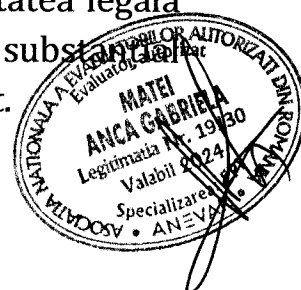
„Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: *„Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.”*

Determinarea celei mai bune utilizări a presupus luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- *utilizarea să fie posibilă* prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;
- *utilizarea să fie permisă legal*, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
- *utilizarea să fie fezabilă financiar*, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.



În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;
2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

Pe baza analizei de piață efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu criteriile celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

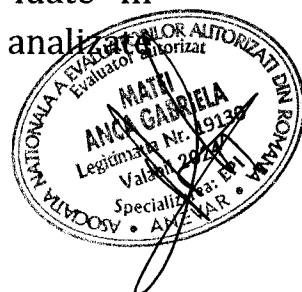
Concluzii:

- cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o extindere de proprietate;
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final;
- nu sunt necesare amenajări ale terenului.

VI. EVALUAREA PROPRIETATII

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile – para. 77: *„Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia”;*
- para.78: *„Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării”;*

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.



Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea; Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare (exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber).

- *Metoda reziduală* poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
 - d) dacă există autorizație de construire;

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- *Metoda capitalizării rentei funciare* reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- *Analiza parcelării și dezvoltării* este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Selectarea metodei/lor aplicabile, s-a realizat pe baza:

- 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 în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.”*
- pe piața specifică sunt observabile date adecvate cantitativ și calitativ privind terenuri asemănătoare cu cel evaluat, care pot fi ajustate astfel încât să conducă la o concluzie credibilă în cadrul metodei comparației directe (de piață); astfel, nu este necesară aplicarea altor metode alternative;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 104: *„Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile”.*

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 83-87:

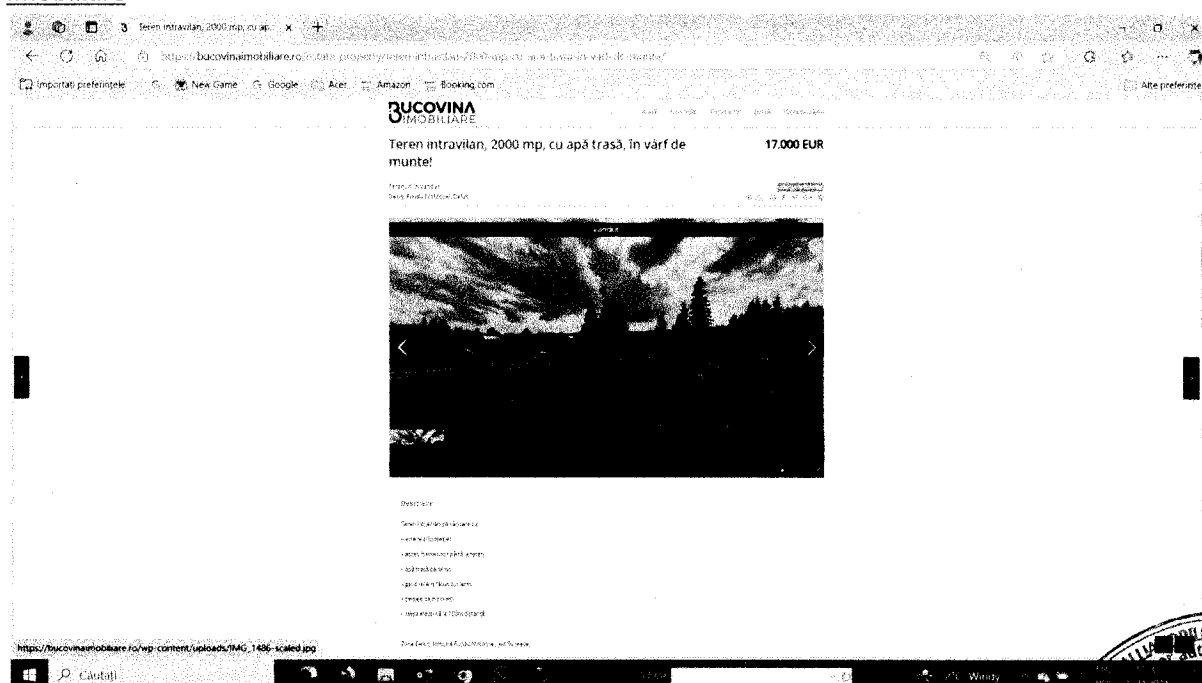
- Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea *„Abordarea prin piață”* a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.



- În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.
- În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.
- Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.
- Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat printr-o etapă de colectare a informațiilor de piață, cu date verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile telefonic la data evaluării. *Informații de piață utilizate* - sunt analizate patru proprietăți imobiliare comparabile, toate fiind localizate în zone similare cu proprietatea evaluată, descrise în cele ce urmează:

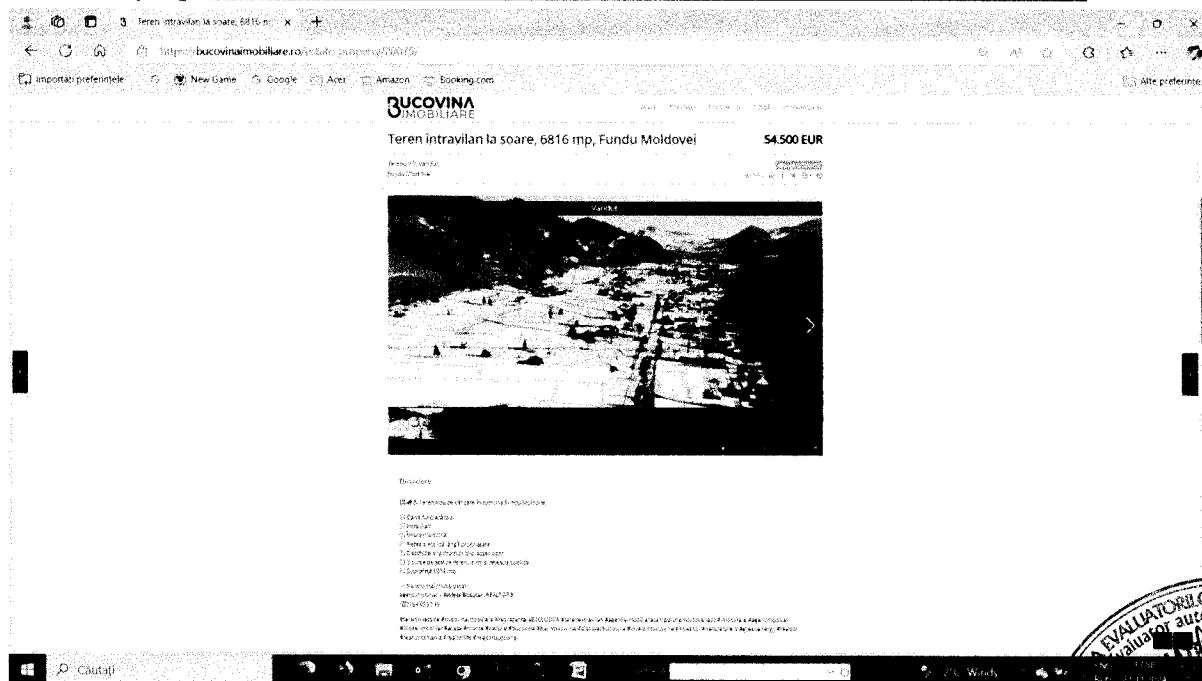
1. Proprietatea comparabilă A - teren cu suprafața de 2000 mp, este situat în comuna Fundu Moldovei, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; utilitățile minime disponibile, acces drum public. Prețul de vânzare cerut este de 8 Euro/mp. Teren intravilan, 2000 mp, cu apă trasă, în vârf de munte! – Bucovina Imobiliare



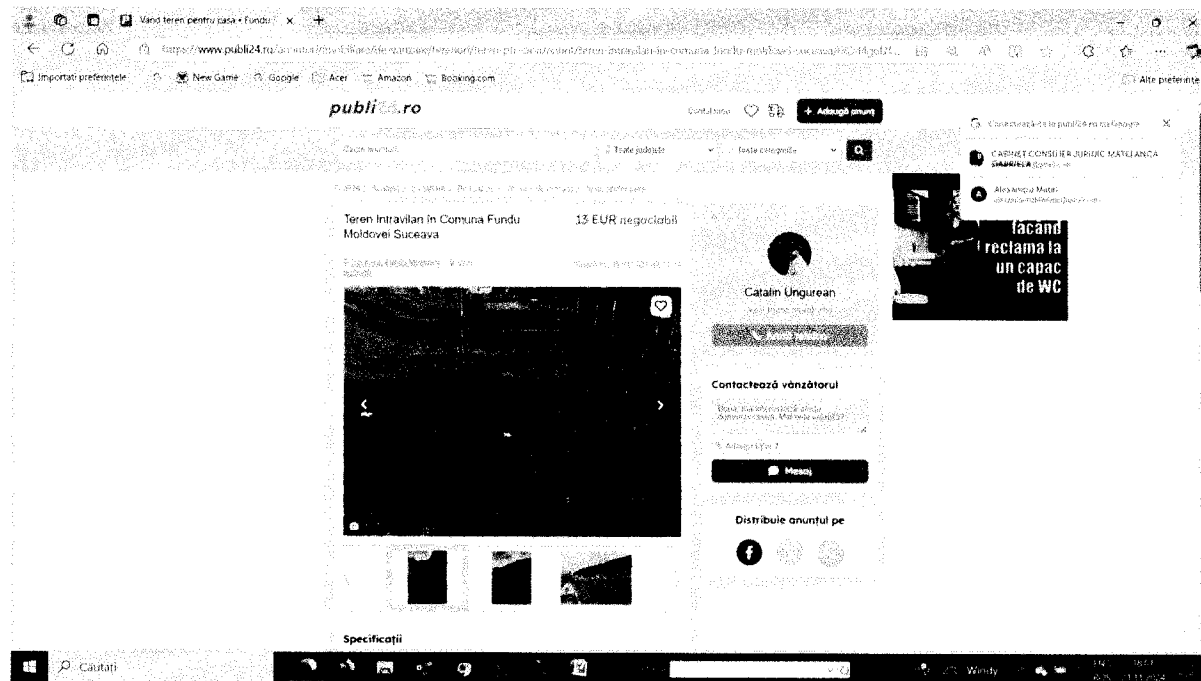
2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 1783 mp, este situat în comuna Fundu Moldovei, sat Botuș, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; utilitățile minime disponibile, acces drum public. Prețul de vânzare cerut este de 9 Euro/mp. Teren intravilan, 1783 mp, acces ușor, Fundu Moldovei – Bucovina Imobiliare



3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 6.816 mp, este situat în comuna Fundu Moldovei, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; utilități minime disponibile, acces drum public. Prețul de vânzare cerut este de 8 Euro/mp. Teren intravilan la soare, 6816 mp, Fundu Moldovei – Bucovina Imobiliare



4. Proprietatea comparabilă D - teren cu suprafața de 2500 mp, este situat în comuna Breaza regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; utilități minime disponibile, acces drum public. Prețul de vânzare cerut este de 13 Euro/mp. Vand teren pentru casa • Fundu Moldovei, Suceava



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
Element de comparatie					
Suprafata (mp)	150 mp	2000 mp	1783 mp	6816 mp	2500 mp
Pret oferta / vanzare (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	13 €/mp
Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5%					
TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)		tranzacție	tranzacție	tranzacție	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	5-10%	0%	0%	0%	8 %
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	1 €/mp
Pret estimat de tranzatie (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	12 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	12 €/mp
RESTRICTIILE LEGALE	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	12 €/mp

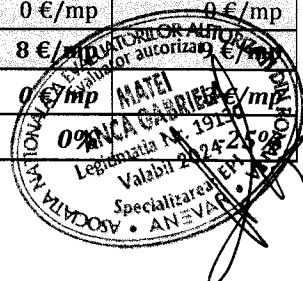
CONDITII DE FINANATARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	12 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	12 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp	0.0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	12 €/mp

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

LOCALIZARE					
Comparativ cu subiectul		Locatie sim.	locatie sim.	locatie sim.	locatie sup.
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	-25%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	-1,5 €/mp	-1 €/mp	-3 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	9 €/mp

CARACTERISTICI FIZICE

SUPRAFATA (mp)	150 mp	2000 mp	1783 mp	6816 mp	2500 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0 %	0 %	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	drum public	drum public	drum public	drum public	drum public
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	energie el.	energie el.	energie el.	energie el.	energie el.
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE		similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0 %	0 %	0 %	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	9 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	9 €/mp
Ajustare totala netă absolută (€)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Ajustare totala netă procentuală (%)		0%	0%	0%	0%



Ajustare totală brută absolută (€)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	3 €/mp
Ajustare totală brută procentuală (%)		0%	0%	0%	25%
Număr ajustări		0	0	0	1
PRET AJUSTAT (€/mp)		8 €/mp	9 €/mp	8 €/mp	9 €/mp
Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp)				8	
Valoarea de piață (rotunjită) (€)				1200	
Valoarea de piață (rotunjită) LEI	Curs euro	4.97		5.960	

Explicații ajustări

Ajustarea pentru localizare

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de amplasarea lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile cu amplasare similar și cele din locații superioare: $(12€-9€)/12€=0,25$ sau aprox.25%.

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, toate proprietățile au caracteristici apropiate cu proprietatea subiect.

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 raportului;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- 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.**

V. ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 abordarea prin piață, metoda comparației directe.



Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare/metoda, scopului și utilizării evaluării; adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acestora pe piață.

Precizia: precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate, precum și în abordările în evaluare utilizate, în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare;

Având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea comparației directe, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării sale, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, concluzia asupra valorii de piață a proprietății imobiliare descrise, este:

VALOAREA PROPRIETATE 150 MP	5.960 LEI
--	------------------

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

21.11.2024



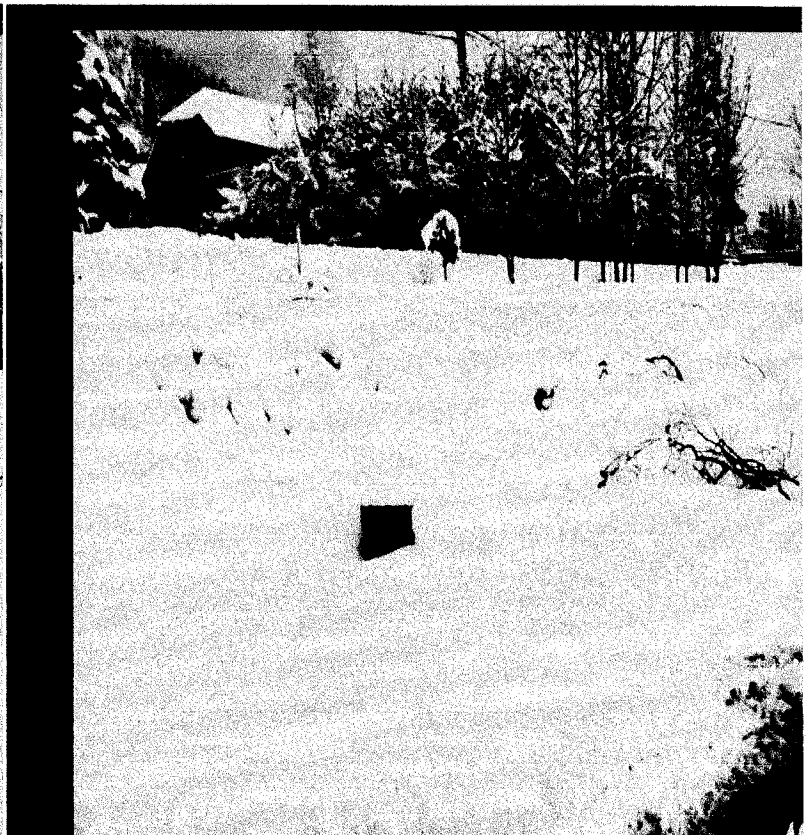
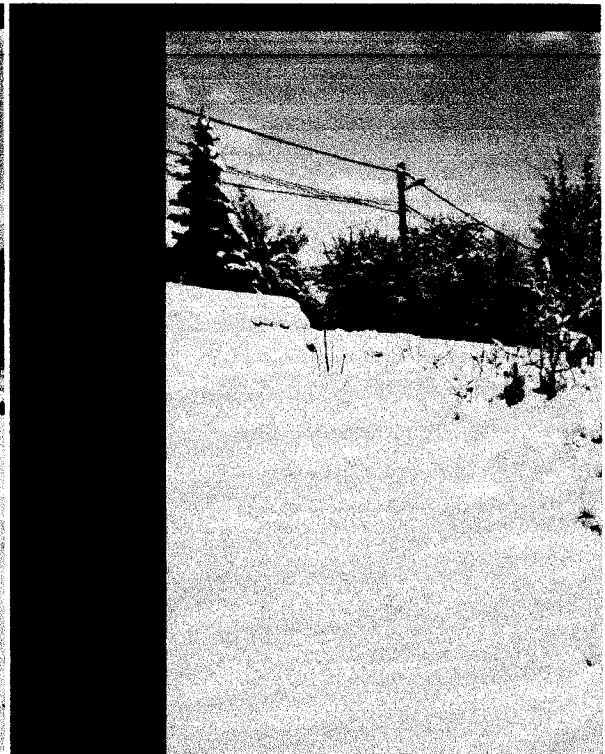
VI. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii

ANEXA 2 – Acte de proprietate

ANEXA 3 – Documentatii imobil







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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38248 Fundu Moldovei

Nr. cerere	15356
Ziua	13
Luna	09
Anul	2024
Cod verificare 100174593388	

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Fundu Moldovei, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38248	150	Terenul este parțial împrejmuit: de la pct. 502 la pct. 500 cu gard din lemn.

B. Partea II. Proprietari și acte

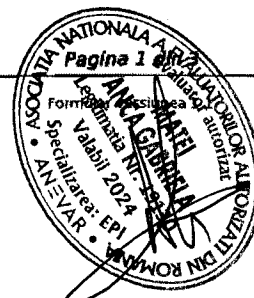
Inscriseri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15356 / 13/09/2024	
Act Administrativ nr. 48, din 30/08/2024 emis de Primaria Fundu Moldovei; Act Administrativ nr. 6550, din 12/09/2024 emis de Primaria Fundu Moldovei;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) COMUNA FUNDU MOLDOVEI, CIF:4326760, Domeniul Privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscriseri privind dezmembărările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa eapay.ancpi.ro



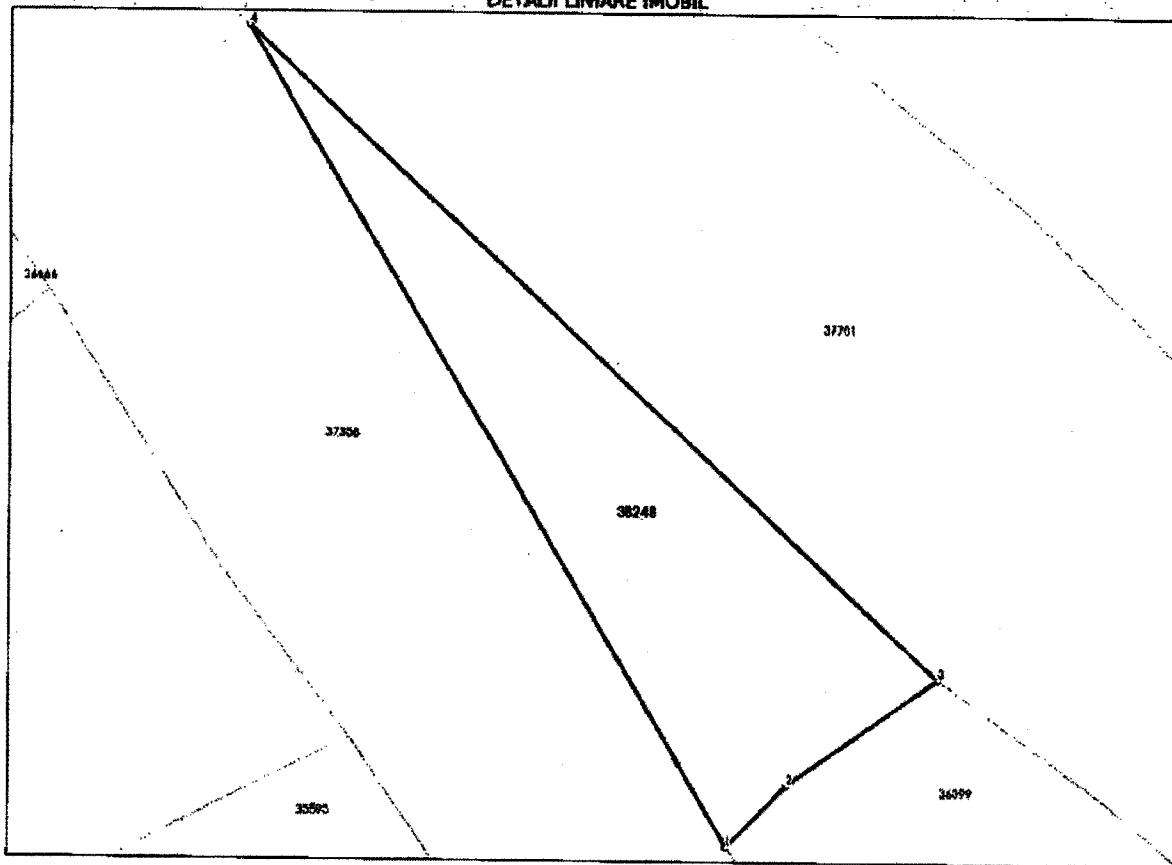
Carte Funciară Nr. 38248 Comuna/Oraș/Municipiu: Fundu Moldovei
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38248	150	Terenul este parțial împrejmuit: de la pct. 502 la pct. 500 cu gard din lemn.

* 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	pasune	DA	150	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	2.986
2	3	6.412
3	4	32.777
4	1	32.747

** 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.

Document care conține date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro





100174593388



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

Dosarul nr. 15356 / 13-09-2024

INCHEIERE Nr. 15356

Registrator: PETRONELA FILIP

Asistent: IONEL BIG

Asupra cererii introduse de COMUNA FUNDU MOLDOVEI privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.6550/12-09-2024 emis de Primaria Fundu Moldovei;

-Act Administrativ nr.48/30-08-2024 emis de Primaria Fundu Moldovei;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 214

Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 38248

- imobilul cu nr. topografic 897/1, inscris in cartea funciara 36058 UAT Fundu Moldovei avand proprietarii: COMUNA FUNDU MOLDOVEI in cota de 1/1 de sub B.1;

- din o parte a pf nr 897/1 se formeaza imobilul cu nr cadastral 38248 asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 36058 UAT Fundu Moldovei;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA FUNDU MOLDOVEI, Domeniul Privat, sub B.1 din cartea funciara 38248 UAT Fundu Moldovei;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA FUNDU MOLDOVEI

BOICU OVIDIU ALIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Campulung Moldovenesc, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

26-09-2024

Registrator,

PETRONELA FILIP

Asistent Registrator,

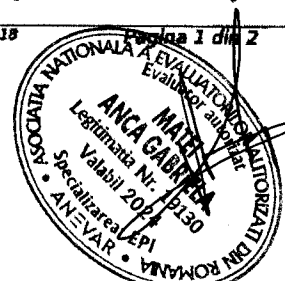
IONEL BIG

Document semnat cu sigiliu electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018

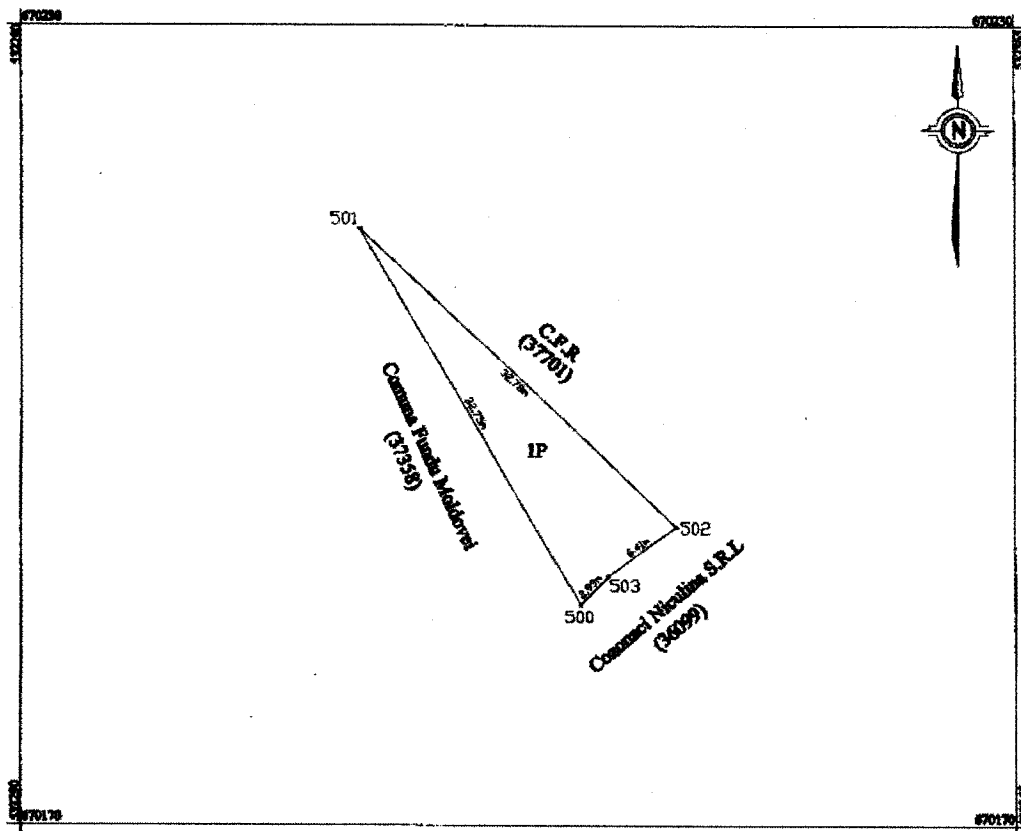
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
38248	150 mp	sat Fundu Moldovei, com. Fundu Moldovei, jud. Suceava
Cartea Funciară nr.		U.A.T. Fundu Moldovei



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	P	150	teren intravilan
Total		150	Terenul este parțial împrejmuit: de la pct. 502 la pct. 500 cu gard din lemn.
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 150 mp Suprafața din act = 150 mp			
Executant, TerraCad S.R.L. Certificat de autorizare seria RO-B-J nr. 1757 Ing. Ovidiu Alin BOICU Persoană fizică autorizată categoria D Certificat de autorizare seria RO-B-F nr. 0005 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Data 05.09.2024 Ovidiu- Alin Boicu		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Data Anca-Iuliana Pinteala Semnat digital de Anca-Iuliana Pinteala Data 05.09.2024 15356/2024 Legitimă nr. 15356 Valabil 2024 50-50 calitate: EPI ANEVAR	