

Terenuri intravilan, loc. Capu Campului, zona Larga Deal

Nr. ....138 h/s

JUDEȚUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA COMUNEI CAPU CÂMPULUI  
CUI 16031763  
INTRARE-/ IESIRE  
NR 3475 DIN 17.06.2022



## RAPORT DE EVALUARE

Proprietate Imobiliara:

**Teren intravilan format din patru parcele  
identificate prin numerele cadastrale:  
32144, 32152, 32167, 32278**

**Adresa:**

Loc. Capu Campului, com. Capu Campului,  
Județul Suceava

**Proprietari:**

COMUNA CAPU CAMPULUI – domeniul privat

**Solicitant:**

COMUNA CAPU CAMPULUI

**Destinatar:**

COMUNA CAPU CAMPULUI

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC TOPOEVAL SRL, al solicitantului și al destinatarului - COMUNA CAPU CAMPULUI.*

**- iunie 2022 -**

SC TOPOEVAL SRL

**Către:**

**PRIMĂRIA COMUNEI CAPU CAMPULUI**

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară formată din patru parcele de teren, având categoria de folosință arabil, identificate cu numerele cadastrale 32144, 32152, 32167 și 32278 Capu Campului.

**Stimata Domnă,**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus, situată în intravilanul com. CAPU CAMPULUI, județul Suceava, conform extraselor de carte funciară pentru informare nr. 15437, 15435, 15436/05.08.2021 și 3624/04.03.2022.

Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vânzării.

Prezentul raport de evaluare este realizat de către SC TOPOEVAL SRL prin evaluator autorizat EBM, EPI, BIDIU ASPAZIA -membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 10686, care a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 09.06.2022, este:

**VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN  
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

**11.125 EUR  
echivalent 55.015 LEI**

**VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.**

| Nr. crt. | Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Nr. CF | Valoare estimata - lei- | Valoare estimata -euro- |
|----------|---------------|----------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| 1        | 32144         | 2053           | 32144  | 16448                   | 3326                    |
| 2        | 32152         | 1625           | 32152  | 13019                   | 2633                    |
| 3        | 32167         | 1773           | 32167  | 14204                   | 2872                    |
| 4        | 32278         | 1416           | 32278  | 11344                   | 2294                    |
|          |               |                |        | 55.015                  | 11.125                  |

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

Terenuri intravilan, loc. Capu Campului, zona Larga Deal

- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport.
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a imobilului.
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea nu este afectată de TVA. Estimarea valorii de piață a ținut seama de tranzacții între persoane fizice sau oferte de vânzare ale persoanelor fizice. Aceste tranzacții/oferte nu sunt afectate de TVA.
- Cursul de schimb leu / EURO considerat este de 4,9454 lei la data de 09.06.2022.

Cu deosebită considerație,  
S.C. TOPOEVAL SRL - Suceava

ing. ASPAZIA BÎDIU  
Evaluator Autorizat EPI, EPM  
Membru titular ANEVAR

## Cuprins

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....         | 5  |
| 2. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....                                          | 6  |
| 3. CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....                                          | 6  |
| 4. PREMIZELE EVALUARII.....                                                 | 7  |
| 4.1 OBIECTUL EVALUĂRII.....                                                 | 7  |
| 4.2 SCOPUL EVALUĂRII.....                                                   | 7  |
| 4.3 CLIENTUL RAPORTULUI.....                                                | 7  |
| 4.4 DESTINATARUL RAPORTULUI.....                                            | 7  |
| 4.5 PROPRIETAR.....                                                         | 7  |
| 4.6 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....                                   | 7  |
| 4.7 BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE.....                           | 7  |
| 4.8 DATA EVALUĂRII.....                                                     | 7  |
| 4.9 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....                                             | 8  |
| 4.10 MONEDA ÎN CARE SE EXPRIMĂ VALOAREA ESTIMATĂ.....                       | 8  |
| 4.11 MODALITĂȚI DE PLATĂ.....                                               | 8  |
| 4.12 CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV.....                                    | 8  |
| 4.13 PROCEDURA DE EVALUARE.....                                             | 8  |
| 4.14 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR.....                                     | 8  |
| 4.15 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....                                   | 9  |
| 4.16 IPOTEZE.....                                                           | 9  |
| 4.17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....                   | 9  |
| 4.18 CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV /DEVIERI DE LA SEV.....                 | 10 |
| 5. PREZENTAREA DATELOR.....                                                 | 11 |
| 5.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ..... | 11 |
| 5.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚI ȘI AMPLASARE.....                      | 11 |
| 5.3 POZIȚIONARE GEOGRAFICĂ.....                                             | 11 |
| 5.4 POSIBILITATI DE ACCES.....                                              | 12 |
| 5.5 SITUAȚIA JURIDICĂ.....                                                  | 13 |
| 5.6 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI. ACCESUL. UTILITATI.....                     | 13 |
| 5.7 STUDIU DE VANDABILITATE - ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....                | 13 |
| 5.8 DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE.....                                         | 13 |
| 5.9 OFERTA COMPETITIVĂ.....                                                 | 14 |
| 6. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....                                        | 14 |
| 6.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....                                             | 14 |
| 6.2 METODE DE EVALUARE.....                                                 | 15 |
| 6.2.1 Evaluarea terenului prin metoda comparației.....                      | 15 |
| 6.3 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....                   | 19 |
| 7. ANEXE.....                                                               | 19 |
| 7.1 ANEXA NR. 1 – METODE DE EVALUARE. METODA COMPARATIEI.....               | 19 |
| ANEXA NR 1. GRILA COMPARATIILOR DIRECTE.....                                | 21 |

# 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Client                                                                                                           | COMUNA CAPU CAMPULUI                                                                                                                                                                  |
| Destinatar                                                                                                       | COMUNA CAPU CAMPULUI                                                                                                                                                                  |
| Solicitant                                                                                                       | COMUNA CAPU CAMPULUI                                                                                                                                                                  |
| Data raportului de evaluare                                                                                      | 09.06.2022                                                                                                                                                                            |
| Data inspectiei                                                                                                  | 08.06.2022                                                                                                                                                                            |
| Data evaluării                                                                                                   | 09.06.2022                                                                                                                                                                            |
| Evaluator autorizat                                                                                              | Bidiu Aspazia, Evaluator Autorizat EPI, EPM<br>Leg. 10686                                                                                                                             |
| Tip proprietate                                                                                                  | TEREN INTRAVILAN                                                                                                                                                                      |
| Adresa proprietății                                                                                              | Com. CAPU CAMPULUI, Jud. Suceava                                                                                                                                                      |
| Cartier / amplasare                                                                                              | intravilan loc. Capu campului, zona Larga Deal                                                                                                                                        |
| Utilități                                                                                                        | Energie electrica, apa, canalizare                                                                                                                                                    |
| Acces                                                                                                            | Drum asfaltat                                                                                                                                                                         |
| Deschidere                                                                                                       | Intre 16.09 ml si 52.13 ml                                                                                                                                                            |
| Suprafata teren                                                                                                  | St = 6867mp                                                                                                                                                                           |
| Proprietari                                                                                                      | Comuna CAPU CAMPULUI-domeniu privat                                                                                                                                                   |
| Utilizare existentă                                                                                              | Teren arabil                                                                                                                                                                          |
| Curs de schimb valutar                                                                                           | 4.9454 LEI/EUR                                                                                                                                                                        |
| VALOAREA DE PIAȚĂ estimată                                                                                       | <b>11.125 EUR, echivalent 55.015 LEI</b>                                                                                                                                              |
| Dreptul de proprietate                                                                                           | Considerat deplin                                                                                                                                                                     |
| Sarcini înregistrate                                                                                             | In Extrasele de Carte Funciara nu există<br>mentiuni cu privire la sarcini. Evaluarea s-a<br>efectuat in ipoteza ca dreptul de proprietate<br>asupra terenului este liber de sarcini. |
| Descriere anexe                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                     |
| Observatii speciale                                                                                              | -                                                                                                                                                                                     |
| Diferente constatate în urma<br>inspectiei (fată de<br>documentele de<br>proprietate/documentatia<br>cadastrală) | -                                                                                                                                                                                     |

## 2. Declaratie de conformitate

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

## 3. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ❖ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ❖ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ❖ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ❖ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ❖ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ❖ Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ❖ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ❖ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ❖ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

**S.C. TOPOEVAL SRL - Suceava**

**ing. ASPAZIA BÎDIU**  
Evaluator Autorizat EPI, EPM  
Membru titular ANEVAR

## 4 PREMIZELE EVALUARII

### 4.1 Obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară: situată în loc. Capu Campului, com. CAPU CAMPULUI, formată din:  
➤ teren arabil având suprafața totală de 6867mp, astfel:

| Nr. crt. | Nr. cadastral | Suprafața (mp) | Nr. CF |
|----------|---------------|----------------|--------|
| 1        | 32144         | 2053           | 32144  |
| 2        | 32152         | 1625           | 32152  |
| 3        | 32167         | 1773           | 32167  |
| 4        | 32278         | 1416           | 32278  |

### Adresa proprietății

Com. CAPU CAMPULUI – intravilan loc. Capu Campului, zona Larga Deal, Jud. Suceava.

### 4.2 Scopul evaluării

Estimarea **valorii de piață** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, în vederea vânzării.

### 4.3 Clientul raportului

COMUNA CAPU CAMPULUI

### 4.4 Destinatarul raportului

COMUNA CAPU CAMPULUI

### 4.5 Proprietar

COMUNA CAPU CAMPULUI – domeniul privat

### 4.6 Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilelor analizate, deținute de către Comuna CAPU CAMPULUI, în baza următoarelor documente:

-Extrase de carte funciara pentru informare nr. 15437, 15435, 15436/05.08.2021 si 3624/04.03.2022.

Dreptul de proprietate asupra terenurilor este înscris în Cartile Funciare nr. 32144, 32152, 32167, 32278 UAT CAPU CAMPULUI pentru COMUNA CAPU CAMPULUI-domeniul privat.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

### 4.7 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **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

Terenuri intravilan, loc. Capu Campului, zona Larga Deal  
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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

#### **4.8 Data evaluării**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de **09.06.2022**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iunie 2022. Data evaluării este **09.06.2022**.

#### **4.9 Inspecția proprietății**

Inspectia a fost efectuată în data de **08.06.2022**, în prezenta reprezentantului Primăriei com. Capu Campului.

#### **4.10 Moneda în care se exprimă valoarea estimată**

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (09.06.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4.9454 lei/EUR.

#### **4.11 Modalități de plată**

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

#### **4.12 Conformitatea evaluării cu SEV**

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

##### **Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2022:**

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării IVS 101
- ✓ SEV 102 – Implementare IVS 102
- ✓ SEV 103 – Raportare IVS 103
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii IVS 101
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### **4.13 Procedura de evaluare**

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspecția proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se

țină seama;

- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

SC TOPOEVAL SRL



#### **4.14 Natura și sursa informațiilor**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv:

- ✓ Extrasele de carte funciară pentru informare nr. 15437, 15435, 15436/05.08.2021, 3624/04.03.2022;
- ✓ Planurile de amplasament și delimitare ale imobilelor.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afișat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară;
- ✓ Articole din presă.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar, și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

#### **4.15 Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

#### **4.16 Ipoteze**

- ❖ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ❖ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ❖ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) 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 și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ❖ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. 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 sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;

*Terenuri intravilan, loc. Capu Campului, zona Larga Deal*

- ❖ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ❖ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ❖ 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;
- ❖ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ❖ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

**4.17 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ❖ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ❖ 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, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ❖ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

**4.18 Conformitatea evaluării cu SEV/Devieri de la SEV**

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

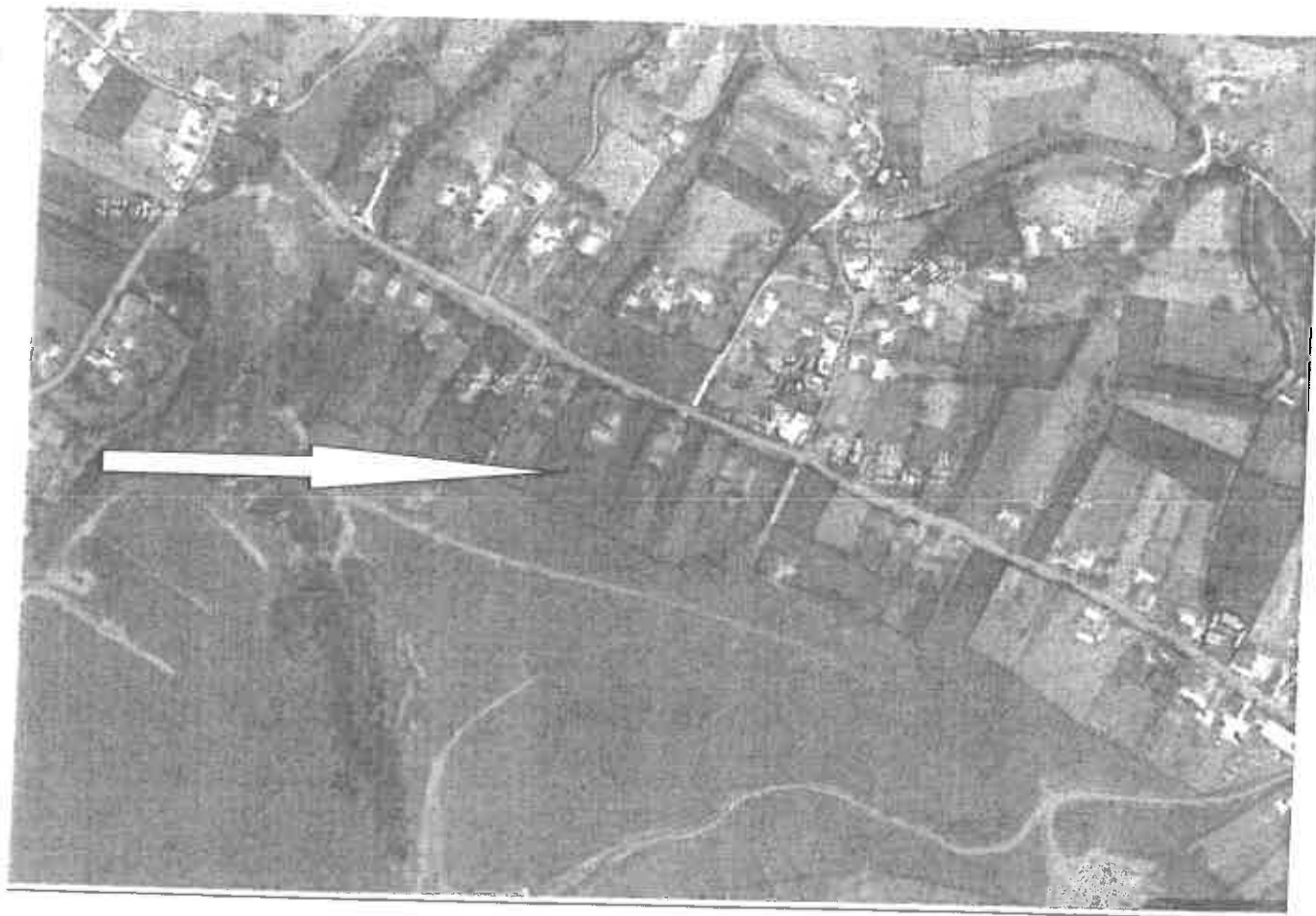
## 5 PREZENTAREA DATELOR

### 5.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară formată din :

| Nr. crt. | Nr. cadastral | Denumire     | Suprafata -mp- |
|----------|---------------|--------------|----------------|
| 1        | 32144         | teren arabil | 2053           |
| 2        | 32152         | teren arabil | 1625           |
| 3        | 32167         | teren arabil | 1773           |
| 4        | 32278         | teren arabil | 1416           |

### 5.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare



situate în intravilanul loc. Capu Campului, com. CAPU CAMPULUI.

### 5.3 Poziționare geografică:

Comuna Capu Câmpului este situată în partea central-sudică a județului Suceava, la 12 km distanță de orasul Gura Humorului și la 40 km distanță de municipiul Suceava; teritoriul comunei se învecinează la vest cu orașul Gura Humorului, la nord cu teritoriul comunelor: Păltinoasa, Berchișești, la est cu teritoriul comunei Valea Moldovei.

Din punct de vedere geografic, localitatea Capu Câmpului este o așezare de terasă, la contactul cu lunca, fiind situată în exteriorul zonei deluroase, spre culoarul Moldovei. Satul fiind așezat pe partea dreapta a culoarului Moldovei, parte care se termina brusc în nord-vestul localității, în locul în care intră direct în contact cu dealurile piemontane din estul Obcinei Voroneț, este într-adevăr un "capăt de câmp".

**Căi de acces:** DJ 177C, principala cale de acces din DN 2E, precum și de numeroase drumuri comunale.

**Suprafața:** 5100 ha ;

Comuna s-a dezvoltat sub influența zonei cu trafic comercial din apropierea drumurilor care legau în trecut Moldova de Transilvania, evoluția sa istorică fiind apropiată mai mult de satul Capu Codrului de pe malul stâng al râului Moldova.

Teritoriul satului Capu Câmpului a aparținut domeniului Mănăstirii Voroneț care stăpânea pădurea până la pârâul Balcoaia. Acest sat a evoluat ca centru administrativ până în anul 1968, aparținând raionului Gura Humorului, regiunea Suceava, în perioada 1968-2003 și-a pierdut statutul de comună, fiind inclus ca sat component al comunei Valea Moldovei, iar în anul 2003 a fost înființată fosta comună Capu Câmpului, prin reorganizarea comunei Valea Moldovei.

Din punct de vedere geografic, localitatea Capu Câmpului este o așezare de terasă, la contactul cu lunca, fiind situată în exteriorul zonei deluroase, spre culoarul Moldovei. Satul fiind așezat pe partea dreapta a culoarului Moldovei, parte care se termina brusc în nord-vestul localității, în locul în care intră direct în contact cu dealurile piemontane din estul Obcinei Voroneț, este într-adevăr un "capăt de câmp".

Comuna este așezată într-un cadru natural atractiv, la 11 km depărtare de Mănăstirea Slatina, ctitoria domnitorului Alexandru Lăpușneanu, important monument istoric și de cult. Teritoriul montan cu versanți și pante domoale, precum și peisajele pitorești împădurite oferă posibilități pentru agrement, drumeții montane sau organizarea unor partide de vânătoare de mistreți sau chiar de cerbi carpatini. În comuna poate fi văzut un exemplar de arbore secular de TISA (*Taxus baccata*) cu o vechime de aproximativ 400 de ani, înregistrat ca monument al naturii. Schitul "Sfinta Treime" situat în partea de nord-vest a comunei, în locul numit Poiana Arșiței, la o altitudine de 650 m și 3 km distanță față de Mănăstirea Slatina reprezintă o altă atracție turistică pentru vizitatori. Accesul la schit se poate realiza prin mai multe poteci din localitățile învecinate iar din comuna se realizează parcurgând drumul comunal din zona Isachea pe distanța de 5 km, apoi 3 km drum forestier și un km versant împădurit. Pentru valorificarea frumuseților naturale, a tradițiilor și obiceiurilor populare din comună, sunt oportune investițiile în dezvoltarea turismului și agroturismului local. Administrația locală este preocupată de dezvoltarea infrastructurii specifice activității turistice, sprijinind amenajarea unor pensiuni, case de vacanță, moteluri, centre de pescuit, de vânătoare, tabere și cantonamente sportive, campinguri, restaurante cu specific local, baze sportive de iarnă, de vară, trase forestiere, aerodrom, centre de echitație ș.a.;

Activitățile economice tradiționale ale locuitorilor comunei se desfășoară în agricultură: cultivarea terenurilor și creșterea animalelor. Cel mai des întâlnite culturi, care se pretează reliefului, solului și climei din zonă, sunt cele de porumb și cartofi; Pentru rentabilizarea muncii în acest important sector de activitate sunt necesare investiții în dotarea cu mașini și utilaje agricole performante;

Creșterea competitivității în sectorul zootehnic urmărește alinierea domeniului la standardele Uniunii Europene, ameliorarea raselor, creșterea productivității muncii și introducerea de tehnologii noi care îmbunătățesc calitatea produselor și stimularea competitivității pe piața locală și pe piețe externe. În acest sens, se va sprijini consolidarea de noi ferme, promovarea asociațiilor de producători precum și dezvoltarea nișei de piață a agriculturii ecologice;

#### **5.4 Posibilitati de acces:**

Teritoriul comunei este străbătut de DJ 177C, DC28A.

**Descrierea proprietatii:**

TERENURILE în suprafață totală de 6867mp au deschidere între 16.09m și 52.13m la drumul comunal, au formă regulată, plană și sunt amplasate în zona mediană a comunei CAPU CAMPULUI.

Utilitățile zonei și a proprietății sunt:

Curent electric – din rețeaua centralizată a comunei  
Apa, Canal, Telefonie, cablu tv.

**5.5 Situația juridică**

Proprietate evaluată, teren arabil, aparține domeniului privat al Comunei CAPU CAMPULUI în temeiul:

-Extrase de carte funciara pentru informare nr. 15437, 15435, 15436/05.08.2021 și 3624/04.03.2022.

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu solicitantul, imobilul nu este supus nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

**5.6 Descrierea amplasamentului. Accesul. Utilitati.**

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formată din patru terenuri având categoria de folosință arabil, în suprafața totală de 6867mp, ce aparțin domeniului privat al Com. Capu Campului.

Accesul la proprietatea evaluată se face direct din drumul comunal.

Utilitățile zonei și a proprietății: curent electric, apă, canal, telefonie, cablu TV.

**5.7 Studiu de vandabilitate - Analiza pieței imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

**5.8 Definirea pieței specifice**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în comuna CAPU CAMPULUI și localitățile din zone similare ca potențial. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața

specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, dar ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

În ultimii ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat o creștere la terenurile agricole, mai ales în urma subvențiilor obținute de la APIA care au atras investitori din alte țări.

Prețurile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor. Investitorii din piața imobiliară au sperat într-un an 2020 mai bun pe segmentul rezidențial și agricol.

### **5.9 Oferta competitivă**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Începând cu anul 2019, datorită condițiilor de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o creștere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între 1.2 euro/mp și 3 euro/mp. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

## **6. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII**

### **6.1 Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

permisibilă legal      posibilă fizic      fezabilă financiar      maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de utilizare în continuitatea și anume industrial, pășune.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U., această utilizare:

este permisibilă legal;

îndeplinește condiția de fizic posibilă;

este fezabilă financiar;

este maxim productivă

se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări – destinație – pentru terenul curti-construcții.

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare analizate, concluzionăm ca C.M.B.U pentru proprietatea în cauză este cea de teren pretabil pentru construire.

## **6.2 Metode de evaluare**

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul necesită amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Parte din terenurile studiate au condiții de exploatare mai bune precum cele pentru industrie. Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în **GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparației.

### **6.2.1 Evaluarea terenului prin metoda comparației**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat.

În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 1.2-3 euro/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Au fost selectate 3 proprietăți comparabile care sunt anexate contractele de vânzare cumpărare după cum urmează:

## CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_ domiciliat în \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ identificat cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ 12.2016, emisă de SPOLFP Gura Humonului, necăsătorit, în calitate de vânzător și soția \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_ domiciliat în comuna \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ județul Suceava, identificat cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ 01.2016, emisă de SPOLFP Gura Humonului și \_\_\_\_\_ CNP \_\_\_\_\_ domiciliată în comuna \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ județul Suceava, identificată cu CI seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_ 17.03.2016, emisă de SPOLFP Gura Humonului, în calitate de cumpărători a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții: -----

Subsemnatul \_\_\_\_\_ **VÂND** soților \_\_\_\_\_ și \_\_\_\_\_, imobilul constând din suprafața de 1.300 mp (unamietreisute) teren arabil, situată în intravilanul satului Capu Câmpului, comuna Capu Câmpului, județul Suceava, corp de proprietate nr. 30103 format din parcela nr. 1 arabil de 1.300 mp înscris în cartea funciară nr. 30106 a localității Capu Câmpului, imobil dobândit prin cumpărare, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 3768 din 23.12.2016 emis de Biroul Individual Notarial Lăcrămioara Gabriela Pelepco -----

Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este de 10.000 Lei (zece mii lei) care s-a achitat în numerar, astăzi, data autentificării prezentului contract și nu mai avem de formulat nici un fel de pretenții una de la cealaltă -----

Eu, vânzătorul, declar că am primit astăzi, data autentificării prezentului contract suma de 10.000 Lei (zece mii lei), în numerar, iar noi, cumpărătorii, declarăm că am achitat vânzătorului, astăzi, data autentificării prezentului contract suma de 10.000 Lei (zece mii lei) prezenta declarație constituind chitanță descărcătoare pentru executarea obligației de plată -----

Noi, părțile contractante, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile art. 1660 și 1665 Ncc și declarăm ca prețul este sincer și serios -----

Încheiere taxele și impozitele achitate, după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală eliberat de Primăria comunei Capu Câmpului -----



Comparabila 2

CONTRACT  
translativ al posesiei

Intre: soții

domiciliată în județul CNP domiciliat în sat II, comuna  
având regimul comunității legale de bunuri, conform art.339  
Cod Civil, în calitate de TRANSMITĂTORI și

domiciliată în CNP domiciliat în CNP, căsătorii.  
7, sub regimul comunității legale de bunuri conform  
art.339 Cod Civil, în calitate de DOBÂNDITOARE,

a intervenit prezentul contract translativ al posesiei și al tuturor efectelor  
juridice ale posesiei, în temeiul art.13, alin.5, alin.6 și alin.7 din Legea cadastrului și  
publicității imobiliare nr. 7/1996, în următoarele condiții:

Subsemnații

TRANSMITEM cu  
precum și toate efectele juridice ale acestora asupra imobilului constând din suprafața  
de 885 (opt sute optzeci și cinci) m.p. teren arabil situat în intravilanul satului Capu  
Câmpului, comuna Capu Câmpului, județul Suceava, cu număr cadastral 31858 înscris  
în cartea funciară nr.31858 Capu Câmpului, conform adeverinței nr.1560/09.03.2021  
și actului administrativ nr.1556/09.03.2021 emise de Primăria Comunei Capu  
Câmpului, declarației autentificate sub nr.850/15.03.2021 de Biroul Individual Notarial  
Lăcrămioara Gabriela Pelepecu din Gura Humorului.

Prețul total stabilit de noi, părțile contractante, este de 7.500 Lei  
(șapte mii cinci sute Lei), pe care noi, transmitătorii, declarăm că l am primit integral în  
numerar de la dobânditoare înainte de semnarea prezentului act.

Noi, părțile, declarăm că ni s-a adus la cunoștință că prezenta tranzacție  
urmează a fi notificată organelor fiscale, întrucât în conformitate cu art. 111, alin. 4  
Cod fiscal valoarea declarată de noi este inferioară valorii minime stabilite prin studiu  
de piață realizat de către Camerele Notarilor Publici.

Noi, părțile, declarăm că prețul convenit este sincer (real) și serios, notari  
public aducându-ne la cunoștință dispozițiile art.1665 Cod Civil.

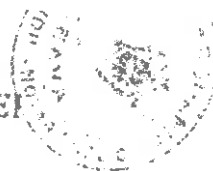
Noi, părțile, am luat cunoștință despre dispozițiile Legii nr.241/2005 pentru  
prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, ale Legii nr.656/2002 privind prevenirea și  
sanționarea spălării banilor, precum și ale Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei  
financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Imobilele au taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul  
de atestare fiscală nr.2520 din data de 14.04.2021 eliberat Primăria Comunei Capu  
Câmpului, iar de la această dată privesc pe dobânditor.

Noi, TRANSMITĂTORII, declarăm că imobilul ce formează obiectul prezentului  
contract:

**COMPARABILA 3**

**ACT TRANSLATIV AL POSESIEI**



**I. Părți contractante:**

**II** ..... cetățean român, CNP: ..... identificat prin Carte de identitate seria ..... nr. .... emisă de SPCLEP Gara Humor la data de 24.07.2013, cu domiciliul în ..... (valabilă până la data de 19.02.2023) și ..... cetățean român, CNP: ..... identificat prin Carte de identitate seria ..... nr. .... emisă de SPCLEP Gara Humor la data de 16.05.2012, (valabilă până la data de 25.03.2022) cu domiciliul în ..... în nume propriu, în calitate de posesori și ..... cetățean român CNP: ..... identificat prin Carte de identitate seria ..... nr. .... emisă de SPCLEP Gara Humor la data de 23.01.2018, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu ..... căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri conform Certificatului de căsătorie seria ..... nr. .... ar emis de Primăria comunei Capu Câmpului, Județul Suceava, în nume propriu, în calitate de dobânditor, de comun acord s-a încheiat prezentul act cu respectarea următoarelor clauze:

**II. Obiectul contractului:**

Posesorii ..... transmitem cu titlu gratuit ..... de posesie asupra imobilului situat în intravilanul localității Capu Câmpului, Județul Suceava, cuprins din suprafața de 995 (opt sute nouăzeci și cinci) mp teren arabil, având număr cadastral 32179, înscris în Cartea Funciară nr. 32179 a localității cadastrale Capu Câmpului, conform încheierii nr. 14669/21.07.2021 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gara Humorului ..... Dreptul de posesie a fost notat în cartea funciară conform Declarației autentificate sub nr. 1389/06.07.2021 emis de BIN Dumitru Mihaela și Actului administrativ nr. 3895/05.07.2021 emis de Primăria comunei Capu Câmpului, Județul Suceava, ..... Părțile canose amplasamentul imobilului iar accesul la acesta se realizează neîngrădit .....

**III-IV. Quantumul prestației și obligațiile părților:**

Evaluăm imobilul în vederea taxării actului notarial la suma de 8100 (opt mii o sută) de lei; ..... ntră în stăpânirea de fapt a imobilului azi, data semnării și autentificării prezentului contract, data la care .....

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**11.125 EUR, echivalent 55.015 LEI**

### **6.3 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

**Metoda comparatiei directe = 11.125 EUR**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

*Adecvarea:*

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

*Precizia:*

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

*Cantitatea informațiilor:*

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (TEREN INTRAVILAN) și scopul evaluării, este metoda comparatiei directe. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**Total : 11.125 EUR, echivalent 55.015 LEI**

la cursul valutar de 4.9454 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## **7. Anexe**

### **7.1 Anexa nr. 1 – Metode de evaluare. Metoda comparatiei**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzările și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării),

Terenuri intravilan, loc. Capu Campului, zona Larga Deal

informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse între 1.2- 3 euro/mp.

*In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.*

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

**S.C. TOPOEVAL S.R.L Suceava**

Evaluator autorizat EPI, EPM – ing. Bîdiu Aspazia

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

# ANEXA NR 1. GRILA COMPARATIILOR DIRECTE

| EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHE DE DATE |              |              |              |              |
|--------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Element de comparatie                            | Comparanda A | Comparanda B | Comparanda C | Comparanda D |
| 1. Locul de constructii                          | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 2. Destinatia terenului                          | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 3. Forma terenului                               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 4. Accesul la teren                              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 5. Utilitatea terenului                          | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 6. Caracteristicile fizice                       | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 7. Caracteristicile juridice                     | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 8. Caracteristicile economice                    | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 9. Caracteristicile sociale                      | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 10. Caracteristicile culturale                   | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 11. Caracteristicile de mediu                    | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 12. Caracteristicile de infrastructura           | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 13. Caracteristicile de servicii                 | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 14. Caracteristicile de amenajare                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 15. Caracteristicile de dezvoltare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 16. Caracteristicile de integrare                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 17. Caracteristicile de sustenabilitate          | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 18. Caracteristicile de responsabilitate         | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 19. Caracteristicile de etica                    | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 20. Caracteristicile de valori                   | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 21. Caracteristicile de identitate               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 22. Caracteristicile de imagine                  | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 23. Caracteristicile de reputatie                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 24. Caracteristicile de credibilitate            | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 25. Caracteristicile de loialtate                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 26. Caracteristicile de angajament               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 27. Caracteristicile de devotament               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 28. Caracteristicile de dedicatie                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 29. Caracteristicile de pasiune                  | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 30. Caracteristicile de entuziasm                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 31. Caracteristicile de energie                  | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 32. Caracteristicile de vitalitate               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 33. Caracteristicile de dinamism                 | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 34. Caracteristicile de flexibilitate            | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 35. Caracteristicile de adaptabilitate           | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 36. Caracteristicile de rezilianta               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 37. Caracteristicile de resilianta               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 38. Caracteristicile de rezistenta               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 39. Caracteristicile de durabilitate             | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 40. Caracteristicile de longevitate              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 41. Caracteristicile de stabilitate              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 42. Caracteristicile de siguranta                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 43. Caracteristicile de securitate               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 44. Caracteristicile de protejtie                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 45. Caracteristicile de conservare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 46. Caracteristicile de mentinere                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 47. Caracteristicile de reparatie                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 48. Caracteristicile de inlocuire                | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 49. Caracteristicile de renovare                 | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 50. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 51. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 52. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 53. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 54. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 55. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 56. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 57. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 58. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 59. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 60. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 61. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 62. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 63. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 64. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 65. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 66. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 67. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 68. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 69. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 70. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 71. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 72. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 73. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 74. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 75. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 76. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 77. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 78. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 79. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 80. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 81. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 82. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 83. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 84. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 85. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 86. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 87. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 88. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 89. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 90. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 91. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 92. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 93. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 94. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 95. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 96. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 97. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 98. Caracteristicile de reabilitare              | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 99. Caracteristicile de restaurare               | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |
| 100. Caracteristicile de reabilitare             | 1.00         | 1.00         | 1.00         | 1.00         |

**JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:**

**AJUSTARE PENTRU TITLUL DE PROPRIETATE - DREPTA TRANZACTIE**

In cazul in care informatiile disponibile de catre nu se refera la tranzactii efective si la oferte curente de vanzare, este necesara ajustarea preturilor de comparatie si a pretului de vanzare la rata de piata, luand cont de observatiile si sursele de informatii de la care s-a obtinut un pret estimat de tranzactie.

**DREPTUL DE PROPRIETATE SI DREPTUL DE VANZARE CONDIȚII DE VANZARE CONDIȚII DE VANZARE CONDIȚII DE VANZARE**

Dreptul de proprietate si dreptul de vanzare sunt conditii de vanzare si conditii de piata, referente la proprietati subiective si la vanzarea lor care este esentiala in comparatie si pentru care nu este necesara aplicarea unei ajustari.

**AJUSTARE PENTRU LOCALITATE**

Comparatiile si ajustarea sunt aplicate la o marja de piata.

|                                                                                                                                  |                              |                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| A - intravilan Capu Campului                                                                                                     | B - intravilan Capu Campului | C - intravilan Capu Campului |
| Locul de comparatie este localitatea                                                                                             | A - marja de                 | B - marja de                 |
| Ajustarea aplicata este de                                                                                                       | A - 10%                      | B - 10%                      |
| Nivelul ajustarii este format de baza informatiilor din piata specifica, tinand cont de catar recunoscute un comparativ si piata |                              |                              |

**AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE CANTITATE**

Comparatiile A - nu necesita ajustari.

Comparatiile B - nu necesita ajustari.

Nivelul ajustarii este determinat de baza observatiilor si de piata specifica referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

**AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE CALITATE**

Comparatiile A - nu necesita ajustari.

Comparatiile B - nu necesita ajustari.

**AJUSTARI PENTRU TITLUL DE PROPRIETATE SI DREPTA TRANZACTIE**

##

##

Atunci cand comparatiile si ajustarea sunt aplicate la o marja de piata, proprietarii subiectivi sunt informati de aplicarea ajustarii de piata.

Nivelul ajustarii este stabilit de baza observatiilor si de piata specifica referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

**AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE CALITATE**

Amplasamentul comparatiilor este plan - similar cu cel al proprietatii subiective (zona plan). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentul comparatiilor este plan - diferit de cel al proprietatii subiective (zona plan). Se aplica o ajustare de piata.

Amplasamentul comparatiilor este plan - similar cu cel al proprietatii subiective (zona plan). Nu se aplica ajustari.

Nivelul ajustarii este stabilit de baza observatiilor si de piata specifica referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

**AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE CALITATE**

Comparatiile A - nu necesita ajustari.

Nu au fost aplicate ajustari. In comparatiile B - ajustarea este de piata, referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nu au fost aplicate ajustari. In comparatiile C - ajustarea este de piata, referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nivelul ajustarii este stabilit de baza observatiilor si de piata specifica referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

**AJUSTARI PENTRU DIFERENȚELE DE CALITATE**

Caracteristicile comparatiilor A - plan - similar cu cel al proprietatii subiective (zona plan). Nu se aplica ajustari.

Caracteristicile comparatiilor B - plan - diferit de cel al proprietatii subiective (zona plan). Se aplica o ajustare de piata.

Caracteristicile comparatiilor C - plan - similar cu cel al proprietatii subiective (zona plan). Nu se aplica ajustari.

Nivelul ajustarii este stabilit de baza observatiilor si de piata specifica referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nu au fost aplicate ajustari. In comparatiile B - ajustarea este de piata, referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nu au fost aplicate ajustari. In comparatiile C - ajustarea este de piata, referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nivelul ajustarii este stabilit de baza observatiilor si de piata specifica referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nu au fost aplicate ajustari. In comparatiile B - ajustarea este de piata, referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nu au fost aplicate ajustari. In comparatiile C - ajustarea este de piata, referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nivelul ajustarii este stabilit de baza observatiilor si de piata specifica referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nu au fost aplicate ajustari. In comparatiile B - ajustarea este de piata, referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nu au fost aplicate ajustari. In comparatiile C - ajustarea este de piata, referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nivelul ajustarii este stabilit de baza observatiilor si de piata specifica referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

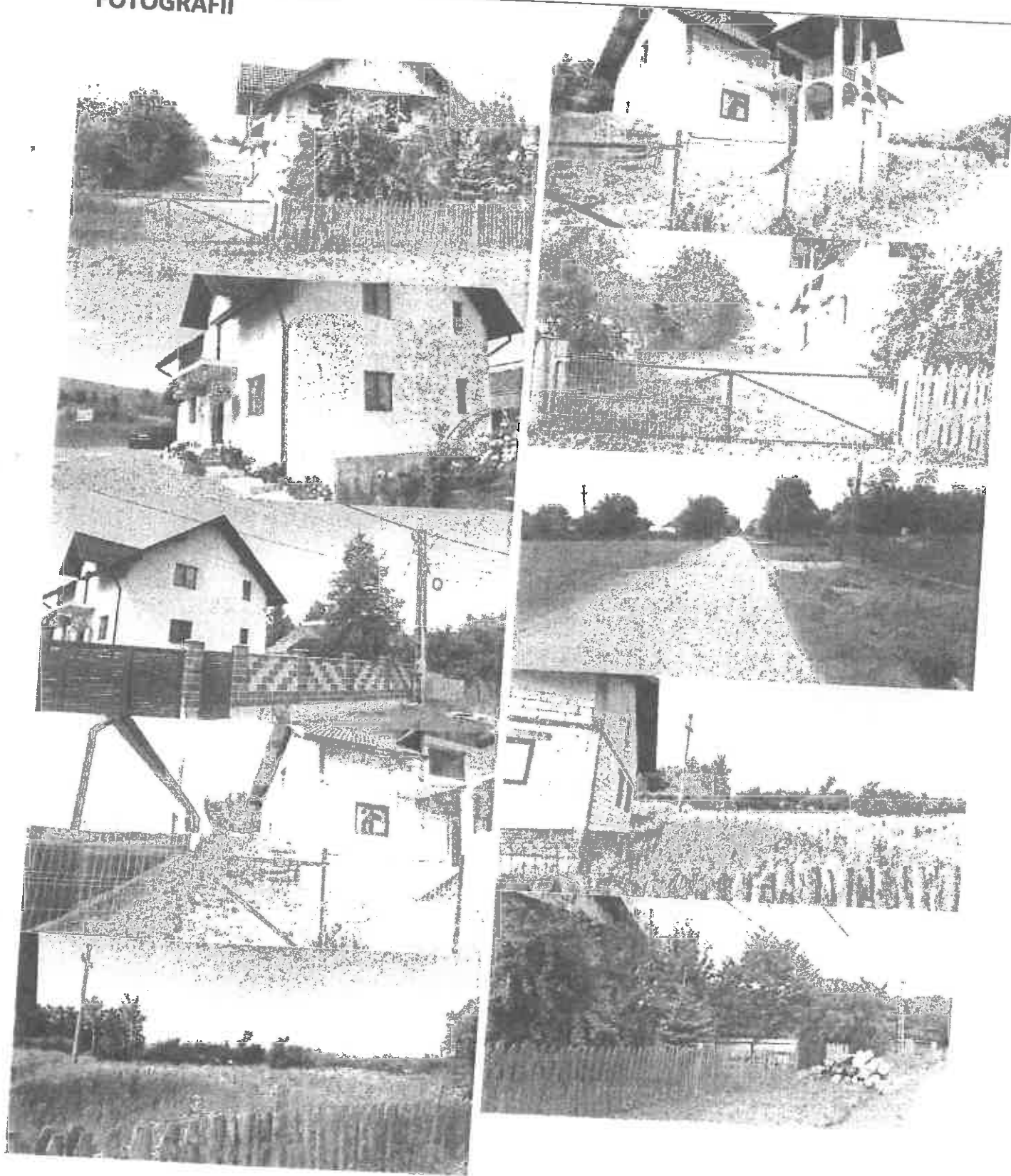
Nu au fost aplicate ajustari. In comparatiile B - ajustarea este de piata, referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nu au fost aplicate ajustari. In comparatiile C - ajustarea este de piata, referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Nivelul ajustarii este stabilit de baza observatiilor si de piata specifica referitoare la efectul de cantitate asupra valorii, unde diferenta de cantitate dintre comparatiile si piata este de cel mult 10%.

Terenuri intravilan, loc. Capu Campului, zona Larga Deal

**FOTOGRAFII**





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32144 Capu Câmpului

Nr. cerere 15437  
Ziua 05  
Luna 08  
Anul 2021

Cod verificare  
100106595903



TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Capu Câmpului, Jud. Suceava, capu Campului, zona Larga Deal, intravilan

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 32144                           | 2.053           | Teren neîmprejmuit;    |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                     | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 15437 / 05/08/2021                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Administrativ nr. cerere, din 02/08/2021 emis de Busuioc Ana Elena;                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B1                                                                                                                                                                            | Se înființează cartea funciară 32144 a imobilului cu numărul cadastral 32144 / UAT Capu Câmpului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30637 înscris în cartea funciară 30637; | A1        |
| Act Administrativ nr. 22, din 29/08/2013 emis de Consiliul Local Primăria com. Capu Campului; Act Administrativ nr. 7687, din 23/11/2016 emis de Primăria com. Capu Campului; |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B2                                                                                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1                                                                                                                              | A1        |
| 1) COMUNA CAPU CAMPULUI, Domeniul Privat                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                     |           |
| OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 30637/Capu Câmpului, înscrisă prin încheierea nr. 14411 din 20/12/2016;                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |           |

#### C. Partea III. SARCINI .

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



| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 7             | 8             | 18.418                 |
| 8             | 9             | 10.92                  |
| 9             | 10            | 20.998                 |
| 10            | 11            | 8.171                  |
| 11            | 12            | 3.007                  |
| 12            | 13            | 6.074                  |
| 13            | 14            | 9.262                  |
| 14            | 1             | 15.761                 |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

12-08-2021

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent Registrator,

IONEL BIG

Referent,

**Ionel Big**

(parafă și semnătură) 2021.08.12 11:53:57 +03'00'

(parafă și semnătură)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32152 Capu Câmpului

Nr. cerere 15435  
Ziua 05  
Luna 08  
Anul 2021

Cod verificare  
100106596249



TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Capu Câmpului, Jud. Suceava, intravilan

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 32152                           | 1.625           | Teren neimprejmuit;    |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| B. Partea II. Proprietari și acte                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                     |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                     | Referințe |
| 15435 / 05/08/2021                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Administrativ nr. cerere, din 02/08/2021 emis de Busuloc Ana Elena;                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                      | Se înființează cartea funciara 32152 a imobilului cu numărul cadastral 32152 / UAT Capu Câmpului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30678 înscris în cartea funciara 30678; | A1        |
| Act Administrativ nr. hotărare nr. 22, din 29/08/2013 emis de Consiliul Local al Comunei Capu Câmpului, anexa nr. 2 la hotărarea nr. 22/29.08.2013, adresa nr. 2596/30.05.2017 emisa de Primaria comunei Capu Câmpului; |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1                                                                                                                              | A1        |
| 1) COMUNA CAPU CAMPULUI, domeniul privat                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                     |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 30678/Capu Câmpului, înscrisa prin încheierea nr. 6225 din 12/06/2017;                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                     |           |
| C. Partea III. SARCINI                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                     |           |

#### C. Partea III. SARCINI .

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

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7                | 8                | 2.678                    |
| 8                | 1                | 55.356                   |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
 12-08-2021

Asistent Registrator,  
 IONEL BIG

Referent,

Data eliberării,  
 \_/\_/\_

Ionel Big  
 (parafa și semnătura)  
 Data: 2021.08.12 16:08:11  
 +03'00'

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32167 Capu Câmpului

Nr. cerere 15436  
Ziua 05  
Luna 08  
Anul 2021

Cod verificare  
100106595933



TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Capu Câmpului, Jud. Suceava, capu Campului, zona Larga Deal, intravilan

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 32167                           | 1.773           | partial imprejmuit     |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                     | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>15436 / 05/08/2021</b>                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Administrativ nr. cerere, din 02/08/2021 emis de Busuioc Ana Elena;                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                       | Se înființează cartea funciară 32167 a imobilului cu numărul cadastral 32167 / UAT Capu Câmpului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30656 înscris în cartea funciară 30656; | A1        |
| Act Administrativ nr. 22, din 29/08/2013 emis de Consiliul Local Primăria Capu Campului; Act Administrativ nr. 7698, din 23/11/2016 emis de Primăria com. Capu Campului; Act Administrativ nr. 7687, din 23/11/2016 emis de Primăria com. Capu Campului; |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                       | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală                                                                                                                                  | A1        |
| 1) COMUNA CAPU CAMPULUI, DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                     |           |
| OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 30656/Capu Câmpului, înscrisă prin încheierea nr. 14405 din 20/12/2016;                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                     |           |

### C. Partea III. SARCINI .

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

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 7                | 8                | 4.4                    |
| 8                | 9                | 8.468                  |
| 9                | 10               | 5.391                  |
| 10               | 1                | 21.592                 |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,  
12-08-2021

Asistent Registrator,  
IONEL BIG

Referent,

Data eliberării,

\_\_\_/\_\_\_/\_\_\_

Ionel Big (parafa și semnătură)

Data: 2021.08.12

11:57:20 +03'00'

(parafa și semnătură)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32278 Capu Câmpului

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Nr. cerere                     | 3624 |
| Ziua                           | 04   |
| Luna                           | 03   |
| Anul                           | 2022 |
| Cod verificare<br>100113751569 |      |

Semnat : cu semnatura  
electronica extinsa, cf. L  
455/2001 si eIDAS

TEREN Intravilan

### A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Capu Câmpului, Jud. Suceava, capu Campului, zonă Larga Deal, Intravilan

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|-----------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 32278                       | 1.416           | parțial împrejmuit     |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                     | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3624 / 04/03/2022                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Notarial nr. 1226, din 01/03/2022 emis de Busuloc Ovidiu;                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                                                       | Se înființează cartea funciara 32278 a imobilului cu numărul cadastral 32278 / UAT Capu Câmpului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 32168 înscris în cartea funciara 32168; | A1        |
| Act Administrativ nr. cerere, din 02/08/2021 emis de Busuloc Ana Elena;                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B2                                                                                                                                                                                                                                                       | Se înființează cartea funciara 32168 a imobilului cu numărul cadastral 32168 / UAT Capu Câmpului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30656 înscris în cartea funciara 30656; | A1        |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 32168/Capu Câmpului, înscrisa prin încheierea nr. 15436 din 05/08/2021;                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Administrativ nr. 22, din 29/08/2013 emis de Consiliul Local Primăria Capu Campului; Act Administrativ nr. 7698, din 23/11/2016 emis de Primăria com. Capu Campului; Act Administrativ nr. 7687, din 23/11/2016 emis de Primăria com. Capu Campului; |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                                                       | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala                                                                                                                                  | A1        |
| 1/1                                                                                                                                                                                                                                                      | 1) COMUNA CAPU CAMPULUI, DOMENIUL PRIVAT                                                                                                                                                            |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 32168/Capu Câmpului, înscrisa prin încheierea nr. 15436 din 05/08/2021; pozitie transcrisa din CF 30656/Capu Câmpului, înscrisa prin încheierea nr. 14405 din 20/12/2016;                                          |                                                                                                                                                                                                     |           |

### C. Partea III. SARCINI

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

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>m (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7                | 8                | 18.151                   |
| 8                | 9                | 20.39                    |
| 9                | 10               | 22.259                   |
| 10               | 11               | 17.638                   |
| 11               | 12               | 13.297                   |
| 12               | 1                | 16.092                   |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

10-03-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,  
CRISTINA-DORINA ONOFREI

(parafa și semnătură)

Referent,

(parafa și semnătură)

Nr. 153

JUDEȚUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA COMUNEI CAPU CÂMPULUI  
CUI 16031763  
INTRARE / IEȘIRE  
NR 3818 DIN 7.07.2022



## RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara:

**Teren Intravilan identificat prin  
numarul cadastral: 32281**

**Adresa:**

Loc. Capu Campului, com. Capu Campului,  
Județul Suceava

**Proprietari:**

COMUNA CAPU CAMPULUI – domeniul privat

**Solicitant:**

COMUNA CAPU CAMPULUI

**Destinatar:**

COMUNA CAPU CAMPULUI

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC TOPOEVAL SRL, al solicitantului și al destinatarului - COMUNA CAPU CAMPULUI.*



**Către:**

**PRIMĂRIA COMUNEI CAPU CAMPULUI**

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral **32281** Capu Campului.

**Stimata Doamnă,**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus, situată în intravilanul com. CAPU CAMPULUI, județul Suceava, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 3622/04.03.2022.

Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vânzării.

Prezentul raport de evaluare este realizat de către SC TOPOEVAL SRL prin evaluator autorizat EBM, EPI, BIDIU ASPAZIA -membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 10686, care a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 05.07.2022, este:

**VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN  
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

**3.289 EUR  
echivalent 16.263 LEI**

**VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.**

| Nr. crt. | Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Nr. CF | Valoare estimata -EURO- | Valoare estimata -LEI- |
|----------|---------------|----------------|--------|-------------------------|------------------------|
| 1        | 32281         | 2030           | 32281  | 3289                    | 16.263                 |

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative 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 imobilului.
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea nu este afectată de TVA. Estimarea valorii de piață a ținut seama de tranzacții între persoane fizice sau oferte de vânzare ale persoanelor fizice. Aceste tranzacții/oferte nu sunt afectate de TVA.
- Cursul de schimb leu / EURO considerat este de 4,9449 lei la data de 05.07.2022.

Cu deosebită considerație,  
S.C. TOPOEVAL SRL, Suceava

SEMPER  
EVALUATORII  
EPI, EPM  
BIDIU ASPAZIA  
Evaluator Autorizat

## Cuprins

|                                                                             |           |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....</b>  | <b>4</b>  |
| <b>2. DECLARATIE DE CONFORMITATE.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>3. CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....</b>                                   | <b>5</b>  |
| <b>4 PREMIZELE EVALUĂRII.....</b>                                           | <b>6</b>  |
| 4.1 OBIECTUL EVALUĂRII.....                                                 | 6         |
| 4.2 SCOPUL EVALUĂRII.....                                                   | 6         |
| 4.3 CLIENTUL RAPORTULUI.....                                                | 6         |
| 4.4 DESTINATARUL RAPORTULUI.....                                            | 6         |
| 4.5 PROPRIETAR.....                                                         | 6         |
| 4.6 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....                                   | 6         |
| 4.7 BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE.....                           | 6         |
| 4.8 DATA EVALUĂRII.....                                                     | 6         |
| 4.9 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....                                             | 6         |
| 4.10 MONEDA ÎN CARE SE EXPRIMĂ VALOAREA ESTIMATĂ.....                       | 7         |
| 4.11 MODALITĂȚI DE PLATĂ.....                                               | 7         |
| 4.12 CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV.....                                    | 7         |
| 4.13 PROCEDURA DE EVALUARE.....                                             | 7         |
| 4.14 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR.....                                     | 7         |
| 4.15 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....                                   | 7         |
| 4.16 IPOTEZE.....                                                           | 8         |
| 4.17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....                   | 8         |
| 4.18 CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV /DEVIERI DE LA SEV.....                 | 9         |
| <b>5 PREZENTAREA DATELOR.....</b>                                           | <b>10</b> |
| 5.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ..... | 10        |
| 5.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....                    | 10        |
| 5.3 POZIȚIONARE GEOGRAFICĂ:.....                                            | 10        |
| 5.4 POSIBILITATI DE ACCES:.....                                             | 10        |
| 5.5 SITUAȚIA JURIDICĂ.....                                                  | 11        |
| 5.6 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI. ACCESUL. UTILITATI.....                     | 11        |
| 5.7 STUDIU DE VANDABILITATE - ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....                | 12        |
| 5.8 DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE.....                                         | 12        |
| 5.9 OFERTA COMPETITIVĂ.....                                                 | 12        |
| <b>6. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....</b>                                 | <b>13</b> |
| 6.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....                                             | 13        |
| 6.2 METODE DE EVALUARE.....                                                 | 13        |
| 6.2.1 <i>Evaluarea terenului prin metoda comparatiei</i> .....              | 13        |
| 6.3 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....                   | 14        |
| <b>7. ANEXE.....</b>                                                        | <b>17</b> |
| 7.1 ANEXA NR. 1 – METODE DE EVALUARE. METODA COMPARATIEI.....               | 18        |
| ANEXA NR 1. GRILA COMPARATIILOR DIRECTE.....                                | 18        |
|                                                                             | 19        |

## 2. Declaratie de conformitate

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

## 3. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ❖ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ❖ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ❖ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ❖ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ❖ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ❖ Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ❖ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ❖ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ❖ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

**S.C. TOPOEVAL SRL Suceava**

**ing. ASPAZIA BÎDIU**

Evaluator Autorizat EPI, EPM  
titular ANEVAR

## 4 PREMIZELE EVALUARII

### 4.1 Obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară: situată în loc. Capu Campului, com. CAPU CAMPULUI, formată din:

- teren arabil având suprafața de 2030mp, identificat prin numărul cadastral 32281

#### Adresa proprietății

Com. CAPU CAMPULUI – intravilan loc. Capu Campului, zona Larga Deal, Jud. Suceava.

### 4.2 Scopul evaluării

Estimarea **valorii de piață** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, în vederea vânzării.

### 4.3 Clientul raportului

COMUNA CAPU CAMPULUI

### 4.4 Destinatarul raportului

COMUNA CAPU CAMPULUI

### 4.5 Proprietar

COMUNA CAPU CAMPULUI – domeniul privat

### 4.6 Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, detinut de către Comuna CAPU CAMPULUI, în baza următoarelor documente:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 3622/04.03.2022.

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciara nr. **32281** UAT CAPU CAMPULUI pentru COMUNA CAPU CAMPULUI-domeniul privat.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

### 4.7 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

### 4.8 Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de **05.07.2022**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2022. Data evaluării este **05.07.2022**.

#### **4.9 Inspecția proprietății**

Inspectia a fost efectuată în data de **04.07.2022**, în prezenta reprezentantului Primăriei com. Capu Campului.

#### **4.10 Moneda în care se exprimă valoarea estimată**

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (05.07.2022) este cel afisat de BNR, și anume 4.9449 lei/EUR.

#### **4.11 Modalități de plată**

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

#### **4.12 Conformitatea evaluării cu SEV**

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

**Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2022:**

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării IVS 101
- ✓ SEV 102 – Implementare IVS 102
- ✓ SEV 103 – Raportare IVS 103
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii IVS 101
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### **4.13 Procedura de evaluare**

Etapile parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspecția proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

#### **4.14 Natura și sursa informațiilor**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv:

- ✓ Extrasele de carte funciară pentru informare nr. 3622/04.03.2022;
- ✓ Planul de amplasament și delimitare al imobilului.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei naționale afisat de BNR;
- ✓ Publicații privind piața imobiliară;
- ✓ Articole din presă.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și de proprietar, și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

#### **4.15 Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinat iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

#### **4.16 Ipoteze**

- ❖ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ❖ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ❖ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) 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 și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ❖ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. 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 sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ❖ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ❖ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietății, tipul valorii exprimate și de informațiile disponibile;
- ❖ 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;
- ❖ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ❖ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

## 5 PREZENTAREA DATELOR

### 5.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară formată din :

| Nr. crt. | Nr. cadastral | Denumire     | Suprafata -mp- |
|----------|---------------|--------------|----------------|
| 1        | 32281         | teren arabil | 2030           |

### 5.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare



situat în intravilanul loc. Capu Campului, com. CAPU CAMPULUI.

### 5.3 Poziționare geografică:

Comuna Capu Câmpului este situată în partea central-sudică a județului Suceava, la 12 km distanță de orasul Gura Humorului și la 40 km distanță de municipiul Suceava; teritoriul comunei se învecinează la vest cu orașul Gura Humorului, la nord cu teritoriul comunelor: Păltinoasa, Berchișești, la est cu teritoriul comunei Valea Moldovei.

Din punct de vedere geografic, localitatea Capu Câmpului este o așezare de terasă, la contactul cu lunca, fiind situată în exteriorul zonei deluroase, spre culoarul Moldovei. Satul fiind așezat pe partea dreapta a culoarului Moldovei, parte care se termina brusc în nord-vestul localității, în locul în care intră direct în contact cu dealurile piemontane din estul Obcinei Voroneț, este într-adevăr un "capăt de câmp".

**Căi de acces:** DJ 177C, principala cale de acces din DN 2E, precum și de numeroase drumuri comunale.

**Suprafața:** 5100 ha ;

Comuna s-a dezvoltat sub influența zonei cu trafic comercial din apropierea drumurilor care legau în trecut Moldova de Transilvania, evoluția sa istorică fiind apropiată mai mult de satul Capu Codrului de pe malul stâng al râului Moldova.

Teritoriul satului Capu Câmpului a aparținut domeniului Mănăstirii Voroneț care stăpânea pădurea până la pârâul Balcoia. Acest sat a evoluat ca centru administrativ până în anul 1968, aparținând raionului Gura Humorului, regiunea Suceava, în perioada 1968-2003 și-a pierdut statutul de comună, fiind inclus ca sat component al comunei Valea Moldovei, iar în anul 2003 a fost înființată fosta comună Capu Câmpului, prin reorganizarea comunei Valea Moldovei.

Din punct de vedere geografic, localitatea Capu Câmpului este o așezare de terasă, la contactul cu lunca, fiind situată în exteriorul zonei deluroase, spre culoarul Moldovei. Satul fiind așezat pe partea dreaptă a culoarului Moldovei, parte care se termina brusc în nord-vestul localității, în locul în care intră direct în contact cu dealurile piemontane din estul Obcinei Voroneț, este într-adevăr un "capăt de câmp".

Comuna este așezată într-un cadru natural atractiv, la 11 km depărtare de Mănăstirea Slatina, ctitoria domnitorului Alexandru Lăpușeanu, important monument istoric și de cult. Teritoriul montan, cu versanți și pante domoale, precum și peisajele pitorești împădurite oferă posibilități pentru agrement, drumeții montane sau organizarea unor partide de vânătoare de mistreți sau chiar de cerbi carpatini. În comuna poate fi văzut un exemplar de arbore secular de TISA (*Taxus baccata*) cu o vechime de aproximativ 400 de ani, înregistrat ca monument al naturii. Schitul "Sfinta Treime" situat în partea de nord-vest a comunei, în locul numit Poiana Arșiței, la o altitudine de 650 m și 3 km distanță față de Mănăstirea Slatina reprezintă o altă atracție turistică pentru vizitatori. Accesul la schit se poate realiza prin mai multe poteci din localitățile învecinate iar din comuna se realizează parcurgând drumul comunal din zona Isachea pe distanța de 5 km, apoi 3 km drum forestier și un km versant împădurit. Pentru valorificarea frumuseților naturale, a tradițiilor și obiceiurilor populare din comună, sunt oportune investițiile în dezvoltarea turismului și agroturismului local. Administrația locală este preocupată de dezvoltarea infrastructurii specifice activității turistice, sprijinind amenajarea unor pensiuni, case de vacanță, moteluri, centre de pescuit, de vânătoare, tabere și cantonamente sportive, campinguri, restaurante cu specific local, baze sportive de iarnă, de vară, trase forestiere, aerodrom, centre de echitație ș.a.;

Activitățile economice tradiționale ale locuitorilor comunei se desfășoară în agricultură: cultivarea terenurilor și creșterea animalelor. Cel mai des întâlnite culturi, care se pretează reliefului, solului și climei din zonă, sunt cele de porumb și cartofi; Pentru rentabilizarea muncii în acest important sector de activitate sunt necesare investiții în dotarea cu mașini și utilaje agricole performante;

Creșterea competitivității în sectorul zootehnic urmărește alinierea domeniului la standardele Uniunii Europene, ameliorarea raselor, creșterea productivității muncii și introducerea de tehnologii noi care îmbunătățesc calitatea produselor și stimularea competitivității pe piața locală și pe piețe externe. În acest sens, se va sprijini consolidarea de noi ferme, promovarea asociațiilor de producători precum și dezvoltarea nișei de piață a agriculturii ecologice;

#### **5.4 Posibilitati de acces:**

Teritoriul comunei este străbătut de DJ 177C, DC28A.

##### **Descrierea proprietatii:**

TERENUL în suprafață de 2030mp are o deschidere de cca 7.5ml la drumul comunal, are formă regulată, plană și este amplasat în zona mediană a comunei CAPU CAMPULUI.

Utilitățile zonei și a proprietății sunt:

Curent electric – din rețeaua centralizată a comunei

Apa, Canal, Telefonie, cablu tv.

#### **5.5 Situația juridică**

Proprietate evaluata, teren arabil, aparține domeniului privat al Comunei CAPU CAMPULUI în temeiul:

-Extras de carte funciara pentru informare nr. 3622/04.03.2022.



Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu solicitantul, imobilul nu este supus nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipotecă, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

#### **5.6 Descrierea amplasamentului. Accesul. Utilitati.**

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare reprezintă teren având categoria de folosință arabil, în suprafața de 2030mp, ce aparține domeniului privat al Com. Capu Campului.

Accesul la proprietatea evaluată se face direct din drumul comunal.

Utilitățile zonei și a proprietății: curent electric, apă, canal, telefonie, cablu TV.

#### **5.7 Studiu de vandabilitate - Analiza pieței imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

#### **5.8 Definierea pieței specifice**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în comuna CAPU CAMPULUI și localitățile din zone similare ca potențial. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea prețurilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, dar ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

În ultimii ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat o creștere la terenurile agricole, mai ales în urma subvențiilor obținute de la APIA care au atras investitori din alte țări.

Preturile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor. Investitorii din piața imobiliară au sperat într-un an 2020 mai bun pe segmentul rezidențial și agricol.

### 5.9 Oferta competitivă

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Începând cu anul 2019, datorită condițiilor de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o creștere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între **1.2 euro/mp și 3 euro/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

## 6. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII

### 6.1 Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

permisibilă legal      posibilă fizic      fezabilă financiar      maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de utilizare în continuitatea și anume industrial, pășune.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U., această utilizare:

este permisibilă legal;

îndeplinește condiția de fizic posibilă;

este fezabilă financiar;

este maxim productivă

se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări – destinație – pentru terenul curti-construcții.

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare analizate, concluzionăm ca C.M.B.U pentru proprietatea în cauză este cea de teren pretabil pentru construire.

### 6.2 Metode de evaluare

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul necesită amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Parte din terenurile studiate au condiții de exploatare mai bune precum cele pentru industrie. Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevăzute în **GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile**, respectiv metoda comparației.

### 6.2.1 Evaluarea terenului prin metoda comparatiei

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vanzarile și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 1.2-3 euro/mp.

În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare. Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivatie), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Au fost selectate 3 proprietăți comparabile care sunt anexate contractele de vânzare cumpărare după cum urmează:

#### Comparabila 1

#### CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnații :  
domiciliat în c. l. CNP 1.  
1. identificat cu CI seria nr. 1 ipu. 29.12.2016, emisa de SPCLEP Gura  
Humorului, necăsătorit, în calitate de vânzător și soții f.  
domiciliat în comuna lu C.  
CNP 3 01.2016 emisa de  
identificat cu CI seria nr. 1 10. Județul identificată  
SPCLEP Gura Humorului și C. CNP  
cu CI seria nr. 3 17.03.2016, emisa de SPCLEP Gura Humorului, în calitate  
de cumpărători, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:  
Subsemnatul VÂND  
și  
imobilul constând din suprafața de 1.300 mp  
(unamietreisute) teren ambil. situat în intravilanul satului Capu Câmpului, comuna  
Capu Câmpului, județul Suceava, corp de proprietate nr. 30103 format din parcele nr.  
1 arabil de 1.300 mp, înscris în cartea funciară nr. 30106 a localității Capu Câmpului,  
imobil dobândit prin cumpărare, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr.  
3753 din 23.12.2016 emis de Biroul Individual, Notariat Lăcrămioara Gabriela  
Peleşec.  
Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este de 10.000 Lei (zece mii) care  
s-a achitat în numerar, astăzi, data autentificării prezentului contract și nu mai avem  
de formulat nici un fel de pretenții unul față de celălalt.  
Eu, vânzătorul, declar că am primit, astăzi, data autentificării prezentului  
contract suma de 10.000 Lei (zece mii). În numerar, iar noi, cumpărătorii, declarăm  
că am achitat vânzătorului, astăzi, data autentificării prezentului contract, suma  
de 10.000 Lei (zece mii). Prezentă declarație constituie chitanță pentru executarea  
obligației de plată.  
Noi, părțile contractante, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință  
prevederile art. 1660 și 1665 Noul Cod și declarăm că prețul este sincer și serios  
impartit, fără taxe și impozite achitate, dată fiind rezerva din ce oficiul de  
notariat este liber de primăria comunei Capu Câmpului.

Comparabila 2

**CONTRACT**  
translativ al posesiei

Între: setii

1, domiciliat în s.

CNP 1

și

domiciliată în sat Capu Câmpului nr.244, comuna Capu Câmpului, județul Suceava,  
având regimul comunității legale de bunuri, conform art 339  
CNP  
Cod Civil, în calitate de TRANSMITĂTORI și

domiciliată în :

2, județul

CNP :

5, căsătorită cu :

GHEORGHE, domiciliat în sat Capu Câmpului nr.142, comuna Capu Câmpului, județul  
Suceava, având regimul comunității legale de bunuri, conform  
art.339 Cod Civil, în calitate de DOBÂNDITOARE,

a intervenit prezentul contract translativ al posesiei și al tuturor efectelor  
juridice ale posesiei, în temeiul art.13, alin.5, alin.6 și alin.7 din Legea cadastrului și  
publicității imobiliare nr. 7/1996, în următoarele condiții:

Subsemnații

TRANSMITEM cu

titlu oneros doamnei  
precum și toate efectele juridice ale acestora asupra imobilului constând din suprafața  
de 885 (optsuteoptzecișicinci) m.p. teren arabil situat în intravilanul satului Capu  
Câmpului, comuna Capu Câmpului, județul Suceava, cu număr cadastral 31858 înscris  
în cartea funciară nr.31858 Capu Câmpului, conform adeverinței nr.1560/09.03.2021  
și actului administrativ nr.1556/09.03.2021 emise de Primăria Comunei Capu  
Câmpului, declarației autentificată sub nr.850/15.03.2021 de Biroul Individual Notarial  
Lăcrămioara Gabriela Pelepcu din Gura Humorului.

Prețul total stabilit de noi, părțile contractante, este de 7.500 Lei  
(șapte mii cinci sute Lei), pe care noi, transmitătorii, declarăm că l am primit integral în  
numerar de la dobânditoare înainte de semnarea prezentului act.

Noi, părțile, declarăm că ni s-a adus la cunoștință că prezenta tranzacție  
urmează a fi notificată organelor fiscale, întrucât în conformitate cu art. 111, alin. 4  
Cod fiscal valoarea declarată de noi este inferioară valorii minime stabilite prin studiu  
de piață realizat de către Camerele Notarilor Publici.

Noi, părțile, declarăm că prețul convenit este sincer (real) și serios, notarul  
public aducându-ne la cunoștință dispozițiile art.1665 Cod Civil.

Noi, părțile, am luat cunoștință despre dispozițiile Legii nr.241/2005 pentru  
prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, ale Legii nr.656/2002 privind prevenirea și  
sanționarea spălării banilor, precum și ale Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei  
financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar.

Imobilele au taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din certificatul  
de atestare fiscală nr.2520 din data de 14.04.2021 eliberat Primăria Comunei Capu  
Câmpului, iar de la această dată privesc pe dobânditor.

Noi, TRANSMITĂTORII, declarăm că imobilul ne formează obiectul prezentului  
contract

COMPARABILA 3

ACT TRANSLATIV AL POSESIEI



I. Părți contractante:

II  
prin Carte de identitate seria , nr. , cetățean român, CNP: , identificat  
24.07.2013, cu domiciliul în s , nr. , emisă de SPCLEP Gura Humor, la data de  
, (valabilă până la data de 19.02.2023) și ,  
(identificată prin Carte de identitate seria , nr. , cetățean român, CNP: ,  
Gura Humor, la data de 16.05.2012, (valabilă până la data de 25.03.2022) cu domiciliul în ,  
in nume propriu, în  
calitate de posesori și , cetățean român, CNP: ,  
domiciliul în sat Capu Câmpului, nr. 691, comuna Capu Câmpului, județul Suceava, identificat  
prin Carte de identitate seria , nr. , emisă de SPCLEP Gura Humor, la data de  
23.01.2018, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu ,  
cetățean român, CNP: , căsătorii sub regimul comunității legale de bunuri  
conform Certificatului de căsătorie seria , nr. , act de căsătorie nr. ,  
emis de Primăria comunei Capu Câmpului, județul Suceava, în nume propriu, în calitate de  
dobânditor, de comun acord s-a încheiat prezentul act cu respectarea următoarelor clauze:-

II. Obiectul contractului:

Posesorii  
dobânditorului , transmitem cu titlu gratuit  
dreptul de posesie asupra imobilului situat în  
intravilanul localității Capu Câmpului, județul Suceava, compus din suprafața de  
895 (opt sute nouăzeci și cinci) mp teren arab, având număr cadastral 32179, înscris în  
Cartea Funciară nr. 32179 a localității cadastrale Capu Câmpului, conform încheierii nr.  
14669/21.07.2021 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului.----  
Dreptul de posesie a fost notat în cartea funciară conform Declarației autentificate  
sub nr. 1389/06.07.2021 emis de BIN Dumitru Mihaela, a Actului administrativ nr.  
3895/05.07.2021 emis de Primăria comunei Capu Câmpului, județul Suceava.-----  
Părțile cunosc amplasamentul imobilului iar accesul la acesta se realizează  
neîngrădit

III-IV. Cuantumul prestației și obligațiile părților:

Evaluăm imobilul în vederea taxării actului notarial la suma de 8100 (opt mii și sută)  
de lei;

----- intră în stăpânirea de fapt a imobilului azi, data semnării și  
autentificării prezentului contract, data la care

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață.  
În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

**3.289 EUR, echivalent 16.263 LEI**

### **6.3 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

**Metoda comparatiei directe = 3.289 EUR**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

*Adecvarea:*

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

*Precizia:*

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

*Cantitatea informațiilor:*

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparației directe, luând în calcul *criteriul adecvării*, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (TEREN INTRAVILAN) și scopul evaluării, este metoda comparației directe. Această metodă îndeplinește *criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor*.

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparației directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**Total : 3.289 EUR, echivalent 16.263 LEI**

la cursul valutar de 4.9449 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## **7. Anexe**

### **7.1 Anexa nr. 1 – Metode de evaluare. Metoda comparatiei**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzarile și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemanările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vânzare ale terenurilor din zona unde se situează proprietatea imobiliară evaluată sunt cuprinse între 1.2- 3 euro/mp.

*În metoda comparației directe valoarea este estimată prin analiza activității pieței pentru tranzacții cu proprietăți similare.*

Elementele de comparație includ drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare.

**S.C. TOPOEVAL S.R.L Suceava**

Evaluator autorizat EPI, EPM – **Ing. Bidiu Aspazia**

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

## ANEXA NR 1. GRILA COMPARATIILOR DIRECTE

[illegible]



### JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIRECTE:

**AJUSTARE PENTRU TIPUL COMPARABILII - OFERTA / TRANZACTIE**  
In cazul in care informatiile disponibile pe piata nu se refera la tranzactii efective, ci la oferte curente de vanzare, este necesara ajustarea preturilor de oferta cu marja de necesitate indcata de piata. Tinand cont de observatiile istorice si de informatiile care sunt in interesul de la comparanta pe piata specifica, consideram adecvata deductarea comparabilelor cu un discount de 5% in vederea obtinerii unui pret estimat de vanzare.

**PERTELE DE PROPRIETATE / CONDITIILE DE FINANTARE / CONDITIILE DE VANZARE / CONDITIILE PLATEI / REPERCTIILE DE UTILIZARE**  
Dreptul de proprietate prezinta conditiile de finantare, conditiile de vanzare si conditiile de plata ale entitatii proprietarii subiect sunt identice cu cele ale proprietatilor comparabile, motiv pentru care nu este necesara aplicarea unei ajustari.

#### AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Comparabilele utilizate sunt amplasate unu din doua ale locati:

|                                                                                                                                                                                                                                     |                              |                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| A - intravilan Capu Campului                                                                                                                                                                                                        | B - intravilan Capu Campului | C - intravilan Capu Campului |
| Locate comparabile la subiect                                                                                                                                                                                                       | A - inalta                   | B - inalta                   |
| Nu exista adiacente si loca care                                                                                                                                                                                                    | A - 15%                      | B - 10%                      |
| Nivelul ajustarii a fost estimat pe baza informatiilor din piata specifica, tinand cont de ratierile de date ale comparatorilor la diferenta in pretul platit pentru un teren cu o calitate diferita de cea a proprietatii subiect. |                              |                              |

#### AJUSTARE PENTRU DIFERENTIALE DE SUPRAFATA

Comparabile A - nu necesita ajustari

Comparabile B - nu necesita ajustari

Comparabile C - nu necesita ajustari

Nivelul ajustarii a fost determinat pe baza observatiilor istorice din piata specifica referitoare la efectul pe care il are adiacenta la valoarea terenului, diferenta de suprafata dintre comparabile si subiect.

#### AJUSTARE PENTRU DIFERENTIALE DE UTILIZARE / REPERCTIILE

Comparabile A - nu necesita ajustari

#### AJUSTARE PENTRU PULI SUPRAFETEI DE PULAFI A DRUMULUI CE ALIES

\*\*\*

\*\*\*

Amplasamentele comparabile A si drumul judecatesc este diferit de cel al proprietatii subiect si din urmare se aplica o ajustare de 5%. Nivelul ajustarii a fost stabilit pe baza observatiilor din piata specifica referitoare la efectul pe care il are adiacenta la valoarea terenului, diferenta dintre suprafata de rulare aferenta drumului de acces al comparabilei si cea a celui de acces catre subiect.

#### AJUSTARE PENTRU TIPUL DE RAPE PE TER

Amplasamentele comparabile A este - plan - similar cu cel al proprietatii subiect (zona planar). Nu se aplica ajustari.

Amplasamentele comparabile B este - panta - diferit de cel al proprietatii subiect (zona planar). Se aplica o ajustare de 15%.

Amplasamentul comparabilei C este - plan - similar cu cel al proprietatii subiect (zona planar). Nu se aplica ajustari.

Nivelul ajustarii a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica referitoare la efectul pe care il are adiacenta la valoarea terenului, diferenta dintre topografia reliefului comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

#### AJUSTARE PENTRU UNITATILE DE CONSIGIIE

Comparabile A este echivalent de comparabile B, fiind necesara aplicarea unei ajustari de 10%.

Nu s-a aplicat cate ajustari. Comparabile B, intrucat aceasta dispune de o echipare edilitara similara cu cea a proprietatii subiect.

Nu s-a aplicat cate ajustari. Comparabile C, intrucat aceasta dispune de o echipare edilitara similara cu cea a proprietatii subiect.

Nivelul ajustarii a fost stabilit pe baza observatiilor istorice din piata specifica referitoare la efectul pe care il are adiacenta la valoarea terenului, diferenta dintre topografia reliefului comparabilelor si cea a proprietatii subiect.

#### AJUSTARE PENTRU FORMA DE SCHIDARE

Caracteristicile Comparabile A nu au forma in plan si frontul stradai sunt similare proprietatii subiect - nu se impun ajustari.

Caracteristicile Comparabile B nu au forma in plan si frontul stradai sunt similare proprietatii subiect - nu se impun ajustari.

Caracteristicile Comparabile C nu au forma in plan si frontul stradai sunt similare proprietatii subiect - nu se impun ajustari.

Nivelul ajustarii a fost estimat pe baza informatiilor din piata specifica, tinand cont de data recunoasterea un comparator tipic la diferenta in pretul platit pentru un teren la care forma in plan si frontul stradai sunt diferite de cele ale proprietatii subiect.

#### AJUSTARE PENTRU CHELTUIELILE DE CONSTRUCTIILE DE TEREN CONSTRUIT

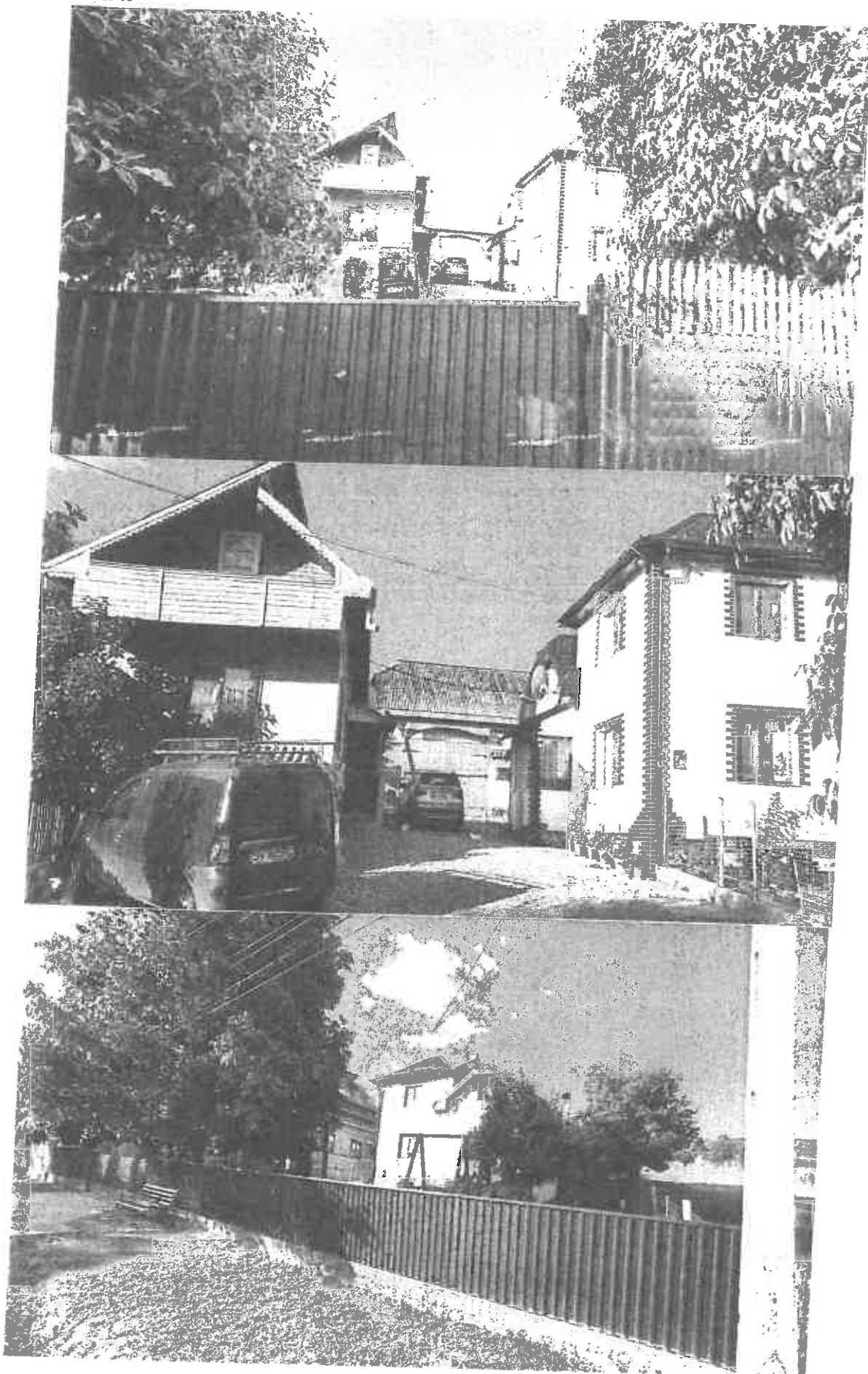
Nu au fost aplicate ajustari. Comparabile A deoarece nu sunt necesare lucrari suplimentare pt aducerea la stadiu de teren constructibil.

Nu au fost aplicate ajustari. Comparabile B deoarece nu sunt necesare lucrari suplimentare pt aducerea la stadiu de teren constructibil.

Nu au fost aplicate ajustari. Comparabile C deoarece nu sunt necesare lucrari suplimentare pt aducerea la stadiu de teren constructibil.

Nivelul ajustarii a fost estimat pe baza observatiilor istorice din piata specifica, tinand cont de data recunoasterea un comparator tipic la diferenta in pretul platit pentru un teren la care forma in plan si frontul stradai sunt diferite de cele ale proprietatii subiect.

## FOTOGRAFII





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32281 Capu Câmpului

Nr. cerere 3622  
Ziua 04  
Luna 03  
Anul 2022

Cod verificare  
10019751326



### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Capu Câmpului, Jud. Suceava, Intravilan

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 32281                        | 2.030           | Teren neimprejuit;     |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                     | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3622 / 04/03/2022                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Notarial nr. 1226, din 01/03/2022 emis de Busuloc Ovidiu;                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                      | Se înființează cartea funciară 32281 a imobilului cu numărul cadastral 32281 / UAT Capu Câmpului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 32153 înscris în cartea funciară 32153; | A1        |
| Act Administrativ nr. hotărare nr. 22, din 29/08/2013 emis de Consiliul Local al Comunei Capu Câmpului, anexa nr. 2 la hotărarea nr. 22/29.08.2013, adresa nr. 2596/30.05.2017 emisă de Primăria comunei Capu Câmpului; |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B3                                                                                                                                                                                                                      | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1                                                                                                                              | A1        |
| 1) <b>COMUNA CAPU CAMPULUI</b> , domeniul privat                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                     |           |
| OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 32153/Capu Câmpului, înscrisa prin încheierea nr. 15435 din 05/08/2021; pozitie transcrisa din CF 30678/Capu Câmpului, înscrisa prin încheierea nr. 6225 din 12/06/2017;          |                                                                                                                                                                                                     |           |

### C. Partea III. SARCINI

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

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>~ (m) |
|------------------|------------------|--------------------------|
| 7                | 8                | 28.05                    |
| 8                | 9                | 4.778                    |
| 9                | 1                | 18.476                   |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

\*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

14-03-2022

Data eliberării,

\_\_/\_\_/\_\_

Asistent Registrator,

IONEL BIG

Referent,

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

**Ionel Big**

Semnat digital de Ionel Big

Data: 2022.03.14 08:35:44

+02'00'

Teren intravilan, loc. Capu Campului, zona Isachea

Nr. 153a

JUDEȚUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA COMUNEI CAPU CÂMPULUI  
CUI 16031763  
INTRARE / IEȘIRE  
NR 5852 DIN 07.07.2022



## RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliară:

**Teren intravilan identificat  
prin numărul cadastral 32169**

**Adresa:**

Loc. Capu Campului, com. Capu Campului,  
Județul Suceava

**Proprietari:**

COMUNA CAPU CAMPULUI – domeniul privat

**Solicitant:**

COMUNA CAPU CAMPULUI

**Destinatar:**

COMUNA CAPU CAMPULUI

*Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al SC TOPOEVAL SRL, al solicitantului și al destinatarului - COMUNA CAPU CAMPULUI.*

**- iulie 2022 -**

**SC TOPOEVAL SRL**

**Către:**

**PRIMĂRIA COMUNEI CAPU CAMPULUI**

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară formată din teren, având categoria de folosință arabil, identificat cu numărul cadastral 32169 Capu Campului.

**Stimata Domnă,**

Urmare a solicitării dumneavoastră, am procedat la evaluarea proprietății indicate mai sus, situată în intravilanul com. CAPU CAMPULUI, județul Suceava, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 15434/05.08.2021.

Am efectuat inspecția proprietății, am analizat piața imobiliară specifică și am estimat valoarea de piață a proprietății în cauză în vederea vânzării.

Prezentul raport de evaluare este realizat de către SC TOPOEVAL SRL prin evaluator autorizat EBM, EPI, BIDIU ASPAZIA -membru titular ANEVAR, cu legitimația nr. 10686, care a evaluat proprietatea în calitate de evaluator independent, raportul de evaluare fiind întocmit în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

În baza informațiilor disponibile, în urma analizelor, metodelor și raționamentelor aplicate, opinia mea este că valoarea de piață a dreptului deplin de proprietate asupra proprietății descrise în acest raport, la 05.07.2022, este:

**VALOAREA DE PIAȚĂ DETERMINATĂ PRIN  
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE**

**2445 EUR  
echivalent 12.090 LEI**

**VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.**

| Nr. crt. | Nr. cadastral | Suprafata (mp) | Nr. CF | Valoare estimata - lei- | Valoare estimata -euro- |
|----------|---------------|----------------|--------|-------------------------|-------------------------|
| 1        | 32169         | 1956           | 32169  | 12.090                  | 2445                    |

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative 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 imobilului.
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea nu este afectată de TVA. Estimarea valorii de piață a ținut seama de tranzacții între persoane fizice sau oferte de vânzare ale persoanelor fizice. Aceste tranzacții/oferte nu sunt afectate de TVA.
- Cursul de schimb leu / EURO considerat este de 4.9449 lei la data de 05.07.2022.

**Cu deosebită considerație,  
S.C. TOPOEVAL SRL - Suceava**

**ing. ASPAZIA BÎDIU**  
Evaluator Autorizat EPI, EPM  
Membru titular ANEVAR

## Cuprins

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE ȘI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....         | 4  |
| 2. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE.....                                          | 5  |
| 3. CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....                                          | 5  |
| 4 PREMIZELE EVALUĂRII.....                                                  | 6  |
| 4.1 OBIECTUL EVALUĂRII.....                                                 | 6  |
| 4.2 SCOPUL EVALUĂRII.....                                                   | 6  |
| 4.3 CLIENTUL RAPORTULUI.....                                                | 6  |
| 4.4 DESTINATARUL RAPORTULUI.....                                            | 6  |
| 4.5 PROPRIETAR.....                                                         | 6  |
| 4.6 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....                                   | 6  |
| 4.7 BAZA DE EVALUARE. TIPUL VALORII ESTIMATE.....                           | 6  |
| 4.8 DATA EVALUĂRII.....                                                     | 6  |
| 4.9 ÎNSPECȚIA PROPRIETĂȚII.....                                             | 7  |
| 4.10 MONEDA ÎN CARE SE EXPRIMĂ VALOAREA ESTIMATĂ.....                       | 7  |
| 4.11 MODALITĂȚI DE PLATĂ.....                                               | 7  |
| 4.12 CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV.....                                    | 7  |
| 4.13 PROCEDURA DE EVALUARE.....                                             | 7  |
| 4.14 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR.....                                     | 7  |
| 4.15 RESPONSABILITATEA FAȚĂ DE TERȚI.....                                   | 7  |
| 4.16 IPOTEZE.....                                                           | 8  |
| 4.17 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....                   | 8  |
| 4.18 CONFORMITATEA EVALUĂRII CU SEV /DEVIERI DE LA SEV.....                 | 9  |
| 5 PREZENTAREA DATELOR.....                                                  | 10 |
| 5.1 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DESCRIEREA JURIDICĂ..... | 10 |
| 5.2 DATE DESPRE ZONĂ, ORAȘ, VECINĂȚĂȚI ȘI AMPLASARE.....                    | 10 |
| 5.3 POZIȚIONARE GEOGRAFICĂ:.....                                            | 10 |
| 5.4 POSIBILITATI DE ACCES:.....                                             | 10 |
| 5.5 SITUAȚIA JURIDICĂ.....                                                  | 11 |
| 5.6 DESCRIEREA AMPLASAMENTULUI. ACCESUL. UTILITATI.....                     | 11 |
| 5.7 STUDIU DE VANDABILITATE - ANALIZA PIEȚEI IMOBILIARE.....                | 12 |
| 5.8 DEFINIREA PIEȚEI SPECIFICE.....                                         | 12 |
| 5.9 OFERTA COMPETITIVĂ.....                                                 | 13 |
| 6. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII.....                                        | 13 |
| 6.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....                                             | 13 |
| 6.2 METODE DE EVALUARE.....                                                 | 13 |
| 6.2.1 Evaluarea terenului prin metoda comparatiei.....                      | 14 |
| 6.3 ANALIZA REZULTATELOR ȘI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....                   | 18 |
| 7. ANEXE.....                                                               | 18 |
| 7.1 ANEXA NR. 1 – METODE DE EVALUARE. METODA COMPARATIEI.....               | 18 |
| ANEXA NR 1. GRILA COMPARATIILOR DIRECTE.....                                | 20 |

## 1. Rezumatul faptelor principale și al concluziilor importante

|                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Client                                                                                                           | COMUNA CAPU CAMPULUI                                                                                                                                                                  |
| Destinatar                                                                                                       | COMUNA CAPU CAMPULUI                                                                                                                                                                  |
| Solicitant                                                                                                       | COMUNA CAPU CAMPULUI                                                                                                                                                                  |
| Data raportului de evaluare                                                                                      | 05.07.2022                                                                                                                                                                            |
| Data inspectiei                                                                                                  | 04.07.2022                                                                                                                                                                            |
| Data evaluării                                                                                                   | 05.07.2022                                                                                                                                                                            |
| Evaluator autorizat                                                                                              | Bidiu Aspazia, Evaluator Autorizat EPI, EPM<br>Leg. 10686                                                                                                                             |
| Tip proprietate                                                                                                  | TEREN INTRAVILAN                                                                                                                                                                      |
| Adresa proprietății                                                                                              | Com. CAPU CAMPULUI, Jud. Suceava                                                                                                                                                      |
| Cartier / amplasare                                                                                              | intravilan loc. Capu campului, zona Isachea                                                                                                                                           |
| Utilități                                                                                                        | Energie electrica                                                                                                                                                                     |
| Acces                                                                                                            | Drum pamant                                                                                                                                                                           |
| Deschidere                                                                                                       | 27.0ml                                                                                                                                                                                |
| Suprafata teren                                                                                                  | St = 1956mp                                                                                                                                                                           |
| Proprietari                                                                                                      | Comuna CAPU CAMPULUI-domeniu privat                                                                                                                                                   |
| Utilizare existentă                                                                                              | Teren arabil                                                                                                                                                                          |
| Curs de schimb valutar                                                                                           | 4.9449 LEI/EUR                                                                                                                                                                        |
| VALOAREA DE PIAȚĂ estimată                                                                                       | <b>2445 EUR, echivalent 12.090 LEI</b>                                                                                                                                                |
| Dreptul de proprietate                                                                                           | Considerat deplin                                                                                                                                                                     |
| Sarcini înregistrate                                                                                             | In Extrasele de Carte Funciara nu există<br>mentiuni cu privire la sarcini. Evaluarea s-a<br>efectuat in ipoteza ca dreptul de proprietate<br>asupra terenului este liber de sarcini. |
| Descriere anexe                                                                                                  | -                                                                                                                                                                                     |
| Observatii speciale                                                                                              | -                                                                                                                                                                                     |
| Diferente constatate în urma<br>inspectiei (fată de<br>documentele de<br>proprietate/documentatia<br>cadastrală) | -                                                                                                                                                                                     |



## 2. Declaratie de conformitate

Ca elaborator, declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022 și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. De asemenea, declar că am respectat cerințele etice și profesionale conținute în Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat.

## 3. Certificarea evaluatorului

Subsemnatul, îmi asum răspunderea privind conținutul și concluziile evaluării numai față de clientul și destinatarul lucrării și certific, în cunoștință de cauză și cu bună credință, că:

- ❖ Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;
- ❖ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile mele profesionale și imparțiale;
- ❖ Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și nici un interes personal legat de părțile implicate;
- ❖ Nu am nicio părtinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare;
- ❖ Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această evaluare nu sunt conditionate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă unuia dintre utilizatorii desemnați ai raportului;
- ❖ Detin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- ❖ Nu mi-a fost oferită asistență profesională semnificativă;
- ❖ Sunt membru al ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- ❖ La data acestui raport, îndeplinesc cerințele ANEVAR privind programul de pregătire continuă.

**S.C. TOPOEVAL SRL - Suceava**

**ing. ASPAZIA BÎDIU**

Evaluator Autorizat EPI, EPM  
Membru al ANEVAR

## 4 PREMIZELE EVALUARII

### 4.1 Obiectul evaluării

Proprietatea imobiliară: situată în loc. Capu Campului, com. CAPU CAMPULUI, formată din:

- teren arabil având suprafața de 1956mp, identificat cu numărul cadastral 32169

#### **Adresa proprietății**

Com. CAPU CAMPULUI – intravilan loc. Capu Campului, zona Isachea, Jud. Suceava.

### 4.2 Scopul evaluării

Estimarea **valorii de piață** a proprietății menționate mai sus, așa cum este definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022, în vederea vânzării.

### 4.3 Clientul raportului

COMUNA CAPU CAMPULUI

### 4.4 Destinatarul raportului

COMUNA CAPU CAMPULUI

### 4.5 Proprietar

COMUNA CAPU CAMPULUI – domeniul privat

### 4.6 Drepturi de proprietate evaluate

În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul deplin de proprietate asupra imobilului analizat, deținute de către Comuna CAPU CAMPULUI, în baza următoarelor documente:

- Extras de carte funciara pentru informare nr. 15434/05.08.2021.

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciara nr. 32169 UAT CAPU CAMPULUI pentru COMUNA CAPU CAMPULUI-domeniul privat.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza că dreptul de proprietate asupra terenului este liber de sarcini.

### 4.7 Baza de evaluare. Tipul valorii estimate

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele clientului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a proprietății, așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare ANEVAR 2022 – SEV 100 Cadrul general.

Conform acestui standard, **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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR.

#### **4.8 Data evaluării**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor la data de **05.07.2022**, data la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator. Evaluarea a fost realizată în luna iulie 2022. Data evaluării este **05.07.2022**.

#### **4.9 Inspecția proprietății**

Inspectia a fost efectuată în data de **04.07.2022**, în prezenta reprezentantului Primăriei com. Capu Campului.

#### **4.10 Moneda în care se exprimă valoarea estimată**

Opinia finală a evaluării este prezentată în LEI și EUR. Cursul de schimb leu/EUR valabil la data evaluării (05.07.2022) este cel afișat de BNR, și anume 4.9449 lei/EUR.

#### **4.11 Modalități de plată**

Valoarea exprimată în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită în echivalent cash la data tranzacției, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite.

#### **4.12 Conformitatea evaluării cu SEV**

Valoarea imobilului a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare, ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

##### **Standardele de evaluare ANEVAR-SEV 2022:**

- ✓ SEV 100 – Cadrul general
- ✓ SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării IVS 101
- ✓ SEV 102 – Implementare IVS 102
- ✓ SEV 103 – Raportare IVS 103
- ✓ SEV 104 – Tipuri ale valorii IVS 101
- ✓ SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- ✓ SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- ✓ GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

#### **4.13 Procedura de evaluare**

Etapele parcurse pentru determinarea valorii de piață au fost:

- ✓ documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- ✓ inspecția proprietății;
- ✓ stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- ✓ selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- ✓ deducerea și estimarea condițiilor limitative specifice obiectivului de care trebuie să se țină seama;
- ✓ analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluării;
- ✓ aplicarea metodei de evaluare considerate oportună pentru determinarea valorii și fundamentarea opiniei evaluatorului.

#### **4.14 Natura și sursa informațiilor**

Documentele și schițele puse la dispoziție de către proprietarul terenului, respectiv:

- ✓ Extras de carte funciară pentru informare nr. 15434/05.08.2021;

✓ Planul de amplasament si delimitare al imobilului.

Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate, respectiv:

- ✓ Cursul de referință al monedei nationale afisat de BNR;
- ✓ Publicatii privind piata imobiliara;
- ✓ Articole din presa.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar, și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

#### **4.15 Responsabilitatea față de terți**

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și de către proprietarul terenului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizării precizate în cadrul acestui raport. Raportul este confidențial, strict pentru client și destinatar iar evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de o terță persoană, în nici o circumstanță.

#### **4.16 Ipoteze**

- ❖ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- ❖ Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- ❖ Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor: solului sau structurii clădirii (părților ascunse) 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 și republicane privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- ❖ Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. 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 sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- ❖ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ❖ Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Întrucât piața, condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- ❖ S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;
- ❖ Alegerea metodelor de evaluare prezentate în cuprinsul raportului s-a făcut ținând seama de tipul proprietatii, tipul valorii exprimate si de informatiile disponibile;
- ❖ 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;

- ❖ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ❖ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

#### **4.17 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare**

- ❖ Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ❖ Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relative la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil;
- ❖ Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea;
- ❖ 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, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport;
- ❖ Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului autorizat care semnează acest raport, cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul raportului de evaluare, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

#### **4.18 Conformitatea evaluării cu SEV /Devieri de la SEV**

Evaluarea a fost realizată în concordanță cu Standardele de Evaluare ANEVAR 2022.

## 5 PREZENTAREA DATELOR

### 5.1 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică.

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară formată din :

| Nr. crt. | Nr. cadastral | Denumire     | Suprafata -mp- |
|----------|---------------|--------------|----------------|
| 1        | 32169         | teren arabil | 1956           |

### 5.2 Date despre zonă, oraș, vecinătăți și amplasare



situate în intravilanul loc. Capu Campului, com. CAPU CAMPULUI.

### 5.3 Poziționare geografică:

Comuna Capu Câmpului este situată în partea central-sudică a județului Suceava, la 12 km distanță de orasul Gura Humorului și la 40 km distanță de municipiul Suceava; teritoriul comunei se învecinează la vest cu orașul Gura Humorului, la nord cu teritoriul comunelor: Păltinoasa, Berchișești, la est cu teritoriul comunei Valea Moldovei.

Din punct de vedere geografic, localitatea Capu Câmpului este o așezare de terasă, la contactul cu lunca, fiind situată în exteriorul zonei deluroase, spre culoarul Moldovei. Satul fiind așezat pe partea dreapta a culoarului Moldovei, parte care se termina brusc în nord-vestul localității, în locul în care intră direct în contact cu dealurile piemontane din estul Obcinei Voroneț, este într-adevăr un "capăt de câmp".

**Căi de acces:** DJ 177C, principala cale de acces din DN 2E, precum și de numeroase drumuri comunale.

**Suprafața:** 5100 ha ;

Comuna s-a dezvoltat sub influența zonei cu trafic comercial din apropierea drumurilor care legau în trecut Moldova de Transilvania, evoluția sa istorică fiind apropiată mai mult de satul Capu Codrului de pe malul stâng al râului Moldova.

SC TOPOEVAL SRL

Teritoriul satului Capu Câmpului a aparținut domeniului Mănăstirii Voroneț care stăpânea pădurea până la pârâul Balcoia. Acest sat a evoluat ca centru administrativ până în anul 1968, aparținând raionului Gura Humorului, regiunea Suceava, în perioada 1968-2003 și-a pierdut statutul de comună, fiind inclus ca sat component al comunei Valea Moldovei, iar în anul 2003 a fost înființată fosta comună Capu Câmpului, prin reorganizarea comunei Valea Moldovei.

Din punct de vedere geografic, localitatea Capu Câmpului este o așezare de terasă, la contactul cu lunca, fiind situată în exteriorul zonei deluroase, spre culoarul Moldovei. Satul fiind așezat pe partea dreapta a culoarului Moldovei, parte care se termina brusc în nord-vestul localității, în locul în care intră direct în contact cu dealurile piemontane din estul Obcinei Voroneț, este într-adevăr un "capăt de câmp".

Comuna este așezată într-un cadru natural atractiv, la 11 km depărtare de Mănăstirea Slatina, ctitoria domnitorului Alexandru Lăpușneanu, important monument istoric și de cult. Teritoriul montan cu versanți și pante domoale, precum și peisajele pitorești împădurite oferă posibilități pentru agrement, drumeții montane sau organizarea unor partide de vânătoare de mistreți sau chiar de cerbi carpatini. În comuna poate fi văzut un exemplar de arbore secular de TISA (*Taxus baccata*) cu o vechime de aproximativ 400 de ani, înregistrat ca monument al naturii. Schitul "Sfinta Treime" situat în partea de nord-vest a comunei, în locul numit Poiana Arșiței, la o altitudine de 650 m și 3 km distanță față de Mănăstirea Slatina reprezintă o altă atracție turistică pentru vizitatori. Accesul la schit se poate realiza prin mai multe poteci din localitățile învecinate iar din comuna se realizează parcurgând drumul comunal din zona Isachea pe distanța de 5 km, apoi 3 km drum forestier și un km versant împădurit. Pentru valorificarea frumuseților naturale, a tradițiilor și obiceiurilor populare din comună, sunt oportune investițiile în dezvoltarea turismului și agroturismului local. Administrația locală este preocupată de dezvoltarea infrastructurii specifice activității turistice, sprijinind amenajarea unor pensiuni, case de vacanță, moteluri, centre de pescuit, de vânătoare, tabere și cantonamente sportive, campinguri, restaurante cu specific local, baze sportive de iarnă, de vară, trase forestiere, aerodrom, centre de echitație ș.a.;

Activitățile economice tradiționale ale locuitorilor comunei se desfășoară în agricultură: cultivarea terenurilor și creșterea animalelor. Cel mai des întâlnite culturi, care se pretează reliefului, solului și climei din zonă, sunt cele de porumb și cartofi; Pentru rentabilizarea muncii în acest important sector de activitate sunt necesare investiții în dotarea cu mașini și utilaje agricole performante;

Creșterea competitivității în sectorul zootehnic urmărește alinierea domeniului la standardele Uniunii Europene, ameliorarea raselor, creșterea productivității muncii și introducerea de tehnologii noi care îmbunătățesc calitatea produselor și stimularea competitivității pe piața locală și pe piețe externe. În acest sens, se va sprijini consolidarea de noi ferme, promovarea asociațiilor de producători precum și dezvoltarea nișei de piață a agriculturii ecologice;

#### **5.4 Posibilitati de acces:**

Teritoriul comunei este străbătut de DJ 177C, DC28A.

#### **Descrierea proprietatii:**

TERENUL în suprafață de 1956mp are o deschidere de 27.0m la drumul comunal, au formă regulată, plană și este amplasat în zona mediana a comunei CAPU CAMPULUI.

Utilitățile zonei și a proprietății sunt:

Curent electric – din rețeaua centralizată a comunei, cablu tv.

#### **5.5 Situația juridică**

Proprietate evaluata, teren arabil, aparține domeniului privat al Comunei CAPU CAMPULUI în temeiul:

-Extras de carte funciara pentru informare nr. 15434/05.08.2021.

SC TOPOEVAL SRL

Din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu solicitantul, imobilul nu este supus nici unor restricții sau limitări deosebite, restricții contractuale, servituți, leasing, ipoteci, care ar putea influența sau îngreuna dreptul de proprietate al acestuia.

#### **5.6 Descrierea amplasamentului. Accesul. Utilitati.**

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este formata din teren avand categoria de folosinta arabil, în suprafata de 1956mp, ce apartine domeniului privat al Com. Capu Campului.

Accesul la proprietatea evaluată se face prin calea de acces din drumul comunal.  
Utilitățile zonei și a proprietății: curent electric, cablu TV.

#### **5.7 Studiu de vandabilitate - Analiza pieței imobiliare**

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile.

Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

#### **5.8 Definirea pieței specifice**

În cazul proprietății evaluate, pentru identificarea pieței sale specifice, s-au analizat o serie de factori, începând cu tipul proprietății.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect, amplasate în comuna CAPU CAMPULUI și localitățile din zone similare ca potențial. Nivelul cererii pentru un anumit tip de proprietate determină atractivitatea proprietăților similare.

Diminuarea preturilor pentru proprietăți imobiliare similare proprietății subiect din anii anteriori a fost generată de situația economică. Deși față de anii imediat următori izbucnirii crizei financiare, piața specifică nu a prezentat fluctuații negative semnificative, prețurile continuă să scadă pentru acest tip de proprietate, dar ritmul de scădere fiind unul mai puțin accentuat.

În analiza acestei piețe am investigat și aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și respectiv oferta competitivă pentru tipul de proprietate mai sus menționat.

În ultimii ani, prețurile terenurilor la nivel național au înregistrat o creștere la terenurile agricole, mai ales în urma subvențiilor obținute de la APIA care au atras investitori din alte țări.

Preturile au cunoscut evoluții diferite în funcție de regiunile geografice în care sunt amplasate terenurile, potențialul economic al acestora având un rol decisiv în ochii investitorilor. Investitorii din piața imobiliară au sperat într-un an 2020 mai bun pe segmentul rezidențial și agricol.



### **5.9 Oferta competitivă**

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

În ceea ce privește oferta competitivă pentru proprietatea imobiliară subiect, aceasta este scăzută. Începând cu anul 2019, datorită condițiilor de pe piață, numărul și valoarea tranzacțiilor au cunoscut o creștere semnificativă.

Referitor la vânzarea proprietăților imobiliare similare proprietății subiect, acestea sunt oferite pe piață la prețuri cuprinse între **1.2 euro/mp și 3 euro/mp**. Variația principală a prețurilor este antrenată de localizarea proprietăților, deschiderea acestora, tipul de acces, nivelul utilităților etc.

## **6. ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZII**

### **6.1 Cea mai bună utilizare**

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare - este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

permisibilă legal      posibilă fizic      fezabilă financiar      maxim productivă

Practic, ținând cont de tipul terenului și de amplasarea acestuia, cea mai bună alternativă posibilă pentru activul analizat este cea de utilizare în continuitatea și anume industrial, pășune.

Prin prisma criteriilor care definesc noțiunea de C.M.B.U., această utilizare:

este permisibilă legal;

îndeplinește condiția de fizic posibilă;

este fezabilă financiar;

este maxim productivă

se referă la valoarea proprietății imobiliare în condițiile celei mai bune utilizări – destinație – pentru terenul curti-construcții.

În analiza celei mai bune utilizări a proprietății imobiliare analizate, concluzionăm ca C.M.B.U pentru proprietatea în cauză este cea de teren pretabil pentru construire.

### **6.2 Metode de evaluare**

Valoarea terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia. Chiar dacă terenul necesită amenajări, valoarea acestuia este estimată prin luarea în considerare a celei mai bune utilizări a lui, și anume, prin considerarea lui ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare ulterioară, respectiv pentru utilizarea cea mai eficientă.

Parte din terenurile studiate au condiții de exploatare mai bune precum cele pentru industrie. Având în vedere informațiile disponibile s-a optat pentru una dintre cele 6 metode de evaluare ale terenurilor, prevazute în GEV 630 –Evaluarea bunurilor imobile, respectiv metoda comparatiei.

### **6.2.1 Evaluarea terenului prin metoda comparatiei**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vanzarile și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparatie, sunt luate în considerare asemanarile și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure. Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării), informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse între 1.2-3 euro/mp.

În metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare. Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

În anexe sunt prezentate datele despre vânzări sau cotații ale unor proprietăți similare sau asemănătoare cu cea evaluată. Aceste date au fost verificate pentru valabilitate și corectitudine prin contactarea vânzătorului.

Au fost selectate 3 proprietăți comparabile care sunt anexate contractele de vânzare cumparare după cum urmează:

#### **Comparabila 1**

## CONTRACT DE VÂNZARE

Între subsemnatul I. C. L., CNP 1. 2 12 2016, emisa de SPCLFP Gara Humorului, în calitate de vânzător și soții (CNP) domiciliat în comuna Capu Câmpului, identificat cu CI seria nr. 1 2016, emisa de SPCLFP Gara Humorului și (CNP) domiciliat în comuna Capu Câmpului, identificat cu CI seria nr. 3/17 03 2016, emisa de SPCLFP Gara Humorului, în calitate de cumpărători, a intervenit prezentul contract de vânzare, în următoarele condiții:

Subsemnatul I. C. L. VÂND soților (CNP) și (CNP) imobilul constând din suprafața de 1.300 mp (unametreisute) teren arabil situat în intravilanul satului Capu Câmpului, comuna Capu Câmpului, județul Suceava, corp de proprietate nr. 30103 format din parcele nr. 1 arabil de 1.300 mp, înscris în cartea funciară nr. 30106 a localității Capu Câmpului, imobil dobândit prin cumpărare, în baza contractului de vânzare autentificat sub nr. 3763 din 23 12 2016 ems de Biroul Individua Notarial Lăcrămioara Gabriela Pelepeco

Prețul stabilit de noi, părțile contractante, este de 10.000 Lei (zece mii) care s-a achitat în numerar astăzi, data autentificării prezentului contract și nu mai avem de formulat niciun fel de pretenții unul față de celălalt.

Eu, vânzătorul, declar că am primit astăzi, data autentificării prezentului contract suma de 10.000 Lei (zece mii) în numerar, iar noi, cumpărătorii, declarăm că am achitat vânzătorului, astăzi, data autentificării prezentului contract suma de 10.000 Lei (zece mii) prezenta declarație constituind chitanța descărcătoare pentru executarea obligației de plată.

Noi, părțile contractante, declarăm că notarul public ne-a adus la cunoștință prevederile art. 1060 și 1065 Ncc și declarăm că prețul este sincer și serios.

Imobilul are taxele și impozitele achitate după cum rezultă din certificatul de atestare fiscală eliberat de Primăria comunei Capu Câmpului.

**Comparabila 2**

**CONTRACT**  
translativ al posesiei

Între: sote

..... județul ..... domiciliat în sat ..... și  
..... CNP .....  
..... domiciliată în sat Capu Câmpului nr.244, comuna Capu Câmpului, județul Suceava,  
..... CNP ..... având regimul comunități legale de bunuri, conform art.339  
Cod Civil, în calitate de TRANSMIȚĂTORI și .....  
..... domiciliată în sat .....  
..... CNP ..... 01.05, căsătorită cu .....  
..... CNP ..... comuna .....  
..... sub regimul comunități legale de bunuri, conform

art.339 Cod Civil, în calitate de DOBÂNDITOARE,  
a intervenit prezentul contract translativ al posesiei și al tuturor efectelor  
juridice ale posesiei, în temeiul art.13, alin.5, alin.6 și alin.7 din Legea cadastrului și  
publicității imobiliare nr. 7/1996, în următoarele condiții: .....

Subsemnații .....  
titlu oneros doamnei .....  
precum și toate efectele juridice ale acesteia asupra imobilului constând din suprafața  
de 885 (opt sute optzeci și cinci) m.p. teren arabil situat în intravilanul satului Capu  
Câmpului, comuna Capu Câmpului, județul Suceava, cu număr cadastral 31858 înscris  
în cartea funciară nr.31858 Capu Câmpului, conform adevărului nr.1560/09.03.2021  
și actului administrativ nr.1556/09.03.2021 emise de Primăria Comunei Capu  
Câmpului, declarației autentificate sub nr.850/15.03.2021 de Biroul Individual Notarial  
Încăminara Gabriela Pelepec din Gura Humorului. ....

Prețul total stabilit de noi, părțile contractante, este de 7.500 lei  
(sapte mii cinci sute lei), pe care noi, transmitătorii, declarăm că l-am primit integral în  
numerar de la dobânditoare înainte de semnarea prezentului act. ....

Noi, părțile, declarăm că ni s-a adus la cunoștință că prezenta tranzacție  
urmează a fi notificată organelor fiscale, întrucât în conformitate cu art. 111, alin. 4  
Cod fiscal valoarea declarată de noi este inferioară valorii minime stabilite prin studiu  
de piață realizat de către Camerele Notarilor Publici. ....

Noi, părțile, declarăm că prețul convenit este sincer (real) și serios, notarul  
public aducându-ne la cunoștință dispozițiile art.1665 Cod Civil. ....

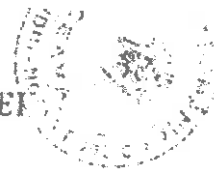
Noi, părțile, am luat cunoștință despre dispozițiile Legii nr.241/2005 pentru  
prevenirea și combaterea evaziunii fiscale, ale Legii nr.656/2002 privind prevenirea și  
sanționarea spălării banilor, precum și ale Legii nr.70/2015 pentru întărirea disciplinei  
financiare privind operațiunile de încasări și plăți în numerar. ....

Imobiilele au taxele și impozitele achitate la zi, după cum rezultă din act fiscal  
de atestare fiscală nr.2520 din data de 14.04.2021 eliberat Primăria Comunei Capu  
Câmpului, iar de la această dată primesc pe deplin îndeplinirea. ....

Noi, TRANSMIȚĂTORII, declarăm că imobilul cu formă obiectul prezentului  
contract .....

COMPARABILA 3

ACT TRANSLATIV AL POSESIEI



I. Parti contractante:

II.   
 cetățean român, CNP:   
 identificat prin Carte de identitate seria   
 nr.   
 emisă de SP/LEP Gara Humor la data de   
 24.07.2013, cu domiciliul   
 (valabilă până la data de 19.02.2023) și   
 cetățean român, CNP:   
 identificat prin Carte de identitate seria   
 nr.   
 emisă de SP/LEP Gara Humor la data de 15.05.2012, (valabilă până la data de 25.03.2022), cu domiciliul în sat   
 , comuna   
 județul   
 în nume propriu, în calitate de posesori și   
 domiciliul în   
 prin Carte de identitate seria   
 nr.   
 emisă de SP/LEP Gara Humor la data de 23.01.2018, căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri cu   
 cetățean român, CNP:   
 căsătorit sub regimul comunității legale de bunuri conform Certificatului de căsătorie seria   
 nr.   
 act de căsătorie   
 emis de Primăria comunei Capu Câmpului, județul Suceava, în nume propriu, în calitate de dobânditor, de con în acord s-a încheiat prezentul act cu respectarea următoarelor clauze:-

II. Obiectul contractului:

Posesorii   
 dobânditorului   
 și   
 smitem cu titlu gratuit dreptul de posesie asupra imobilului situat în intravilanul localității Capu Câmpului, județul Suceava, cuprins din suprafața de 895 (opt sute nouăzeci și cinci) mp teren arabul, având număr cadastral 32179, înscris în Cartea Funciară nr. 32179 a localității cadastrale Capu Câmpului, conform încheierii nr. 11669/21.07.2021 emisă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gara Humorului.   
 Dreptul de posesie a fost notat în cartea funciară conform Declarației autentificate sub nr. 1389/06.07.2021 emisă de B.N. Dumitru Mihaela, a Actului administrativ nr. 3895/05.07.2021 emis de Primăria comunei Capu Câmpului, județul Suceava.   
 Partile conose amplasamentul imobilului în adresul la adresa se realizează neîngrădit

III-IV. Quantumul prestației și obligațiile părților:

Evaluăm imobilul în vederea taxării actului notarial la suma de 8100 (opt mii o sută) de lei;   
 nu în stăpânirea de fapt a imobilului azi, data semnării și autentificării prezentului act de la data la care

În anexa nr. 1 este prezentată procedura de aplicare a metodei și Grila comparațiilor de piață. În urma aplicării metodei selectate, a rezultat valoarea proprietății analizate. Aceasta a fost estimată la:

2.445 EUR, echivalent 12.090 LEI

### **6.3 Analiza rezultatelor și concluzia asupra valorii**

Valorile rezultate în urma aplicării metodelor de evaluare selectate sunt următoarele:

**Metoda comparatiei directe = 2.445 EUR**

Criteriile care au stat la baza estimării finale a valorii, fundamentată și semnificativă, sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

*Adecvarea:*

Prin acest criteriu, evaluatorul judecă cât de pertinentă este fiecare metodă, scopului și utilizării evaluării. Adecvarea unei metode, de regulă, se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea pieței.

*Precizia:*

Precizia unei evaluări este măsurată de încrederea evaluatorului în corectitudinea datelor, de calculele efectuate și de corecțiile aduse prețurilor de vânzare a proprietăților comparabile.

*Cantitatea informațiilor:*

Adecvarea și precizia influențează **calitatea** și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu **cantitatea** informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție comparabilă sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile.

Având în vedere lipsa informațiilor necesare aplicării unei tehnici alternative metodei comparatiei directe, luând în calcul **criteriul adecvării**, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (TEREN INTRAVILAN) și scopul evaluării, este metoda comparatiei directe. Această metodă îndeplinește **criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.**

Luând în considerare cele de mai sus, opinia evaluatorului este că abordarea cea mai adecvată în cazul de față este metoda comparatiei directe, în urma aplicării căreia valoarea de piață a proprietății a fost estimată la (rotund):

**Total : 2.445 EUR, echivalent 12.090 LEI**

la cursul valutar de 4.9449 lei/EUR, valabil pentru data de referință a evaluării.

## **7. Anexe**

### **7.1 Anexa nr. 1 – Metode de evaluare. Metoda comparatiei**

În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate vânzarile și alte date despre loturi similare, în scopul identificării unui nivel de valoare pentru terenul de evaluat. În procesul de comparație, sunt luate în considerare asemănările și deosebirile între loturi. Această metodă este recomandată pentru evaluarea terenurilor libere, sau considerate libere pentru scopul evaluării, fiind preferată atunci când există date comparabile suficiente și sigure.

Prin această metodă, prețurile și acele informații referitoare la loturi similare, sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri. La data evaluării, evaluatorul a dispus de informații privind terenuri similare ce au fost tranzacționate recent (mai aproape de data evaluării),

SC TOPOEVAL SRL

Teren intravilan, loc. Capu Campului, zona Isachea

informațiile fiind culese din publicațiile de specialitate, în care sunt prezentate diverse oferte (vânzări – cumpărări de terenuri, cu și fără construcții).

Ofertele de vanzare ale terenurilor din zona unde se situeaza proprietatea imobiliara evaluata sunt cuprinse intre 1.2- 3 euro/mp.

*In metoda comparatiei directe valoarea este estimata prin analiza activitatii pietei pentru tranzactii cu proprietati similare.*

Elementele de comparatie includ drepturi de proprietate, restrictii legale, conditii de finantare, conditii de vanzare(motivatia), conditii de piata(data vanzarii), localizarea, caracteristici fizice, utilitati disponibile, zonarea și cea mai buna utilizare.

**S.C. TOPOEVAL S.R.L Suceava**

Evaluator autorizat EPI, EPM - **Ing. Bidiu Aspazia**

Membru titular al Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România



## ANEXA NR 1. GRILA COMPARATIILOR DIRECTE

**SC TOPOEVAL SRL**



### JUSTIFICAREA AJUSTARILOR APLICATE IN CADRUL COMPARATIEI DIFECTE:

#### AJUSTARE PENTRU TIPIUL COMPARABILITĂȚII - CREDINȚĂ / TRANZACȚIE

În cazul în care informațiile disponibile pe piață nu se referă la tranzacții efective, ci la oferte care se vând, este necesară ajustarea prețurilor de ofertă cu marja de negociere indicată de piață. Tranzacțiile de observat și de informație sunt ajustate prin intermediul de la ca. 10% până la piața specifică, considerând aditivitatea necesităților comparabile din punct de vedere al condițiilor de vânzare, conținutului și al caracteristicilor de tranzacție.

#### CREDINȚĂ DE PROPRIETATE / DIFERENȚA ÎN CANTITATE / DIFERENȚA ÎN CALITATE / DIFERENȚA ÎN CANTITATE ȘI ÎN CALITATE

Diferența de proprietate transmise, condițiile de finalizare, condițiile de vânzare, condițiile de plată, diferențele de proprietate, subiect sunt ajustate cu o valoare proporțională comparabilă, mărimea diferențelor în ceea ce privește necesitatea și valoarea în plus.

#### AJUSTARE PENTRU LOCALIZARE

Comparațiile utilizate sunt amplasate într-un matricea de poziție:

|                                 |                              |                              |
|---------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| A - intravilan Capu Campului    | B - intravilan Capu Campului | C - intravilan Capu Campului |
| Locația comparabilă: în buclă   | A - mai bună                 | B - mai bună                 |
| A - mai bună                    | A - mai bună                 | A - mai bună                 |
| Valoarea ajustată: 10% mai bună | A - mai bună                 | A - mai bună                 |

Valoarea ajustată este mai bună decât valoarea de referință, deoarece este mai bună decât valoarea de referință.

#### AJUSTARE PENTRU CANTITATE / CANTITATEA DE PROPRIETATE

Comparațiile A - nu necesită ajustări  
Comparațiile B - nu necesită ajustări  
Comparațiile C - nu necesită ajustări

Valoarea ajustată a fost determinată pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul de diferențe de cantitate.

#### AJUSTARE PENTRU CANTITATE / CANTITATEA DE PROPRIETATE

Comparațiile A - nu necesită ajustări  
Comparațiile B - nu necesită ajustări  
Comparațiile C - nu necesită ajustări

#### AJUSTARE PENTRU CANTITATE / CANTITATEA DE PROPRIETATE

Anterior este comparabilă cu drumul (de referință) este diferent de la piața specifică, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.  
Valoarea ajustată a fost calculată pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul de diferențe de cantitate.  
Anterior este comparabilă cu drumul (de referință) este diferent de la piața specifică, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.

#### AJUSTARE PENTRU CANTITATE / CANTITATEA DE PROPRIETATE

Amplasamentul comparabil: A - teren - plan - similar cu cel al proprietății subiect, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.  
Amplasamentul comparabil: B - teren - pantă - diferent de cel al proprietății subiect, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.  
Amplasamentul comparabil: C - teren - pantă - similar cu cel al proprietății subiect, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.  
Valoarea ajustată a fost stabilită pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul de diferențe de cantitate.  
Valoarea ajustată este diferent de la piața specifică, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.

#### AJUSTARE PENTRU CANTITATE / CANTITATEA DE PROPRIETATE

Comparațiile A - nu necesită ajustări  
Comparațiile B - nu necesită ajustări  
Comparațiile C - nu necesită ajustări

#### AJUSTARE PENTRU CANTITATE / CANTITATEA DE PROPRIETATE

Valoarea ajustată a fost stabilită pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul de diferențe de cantitate.

#### AJUSTARE PENTRU CANTITATE / CANTITATEA DE PROPRIETATE

Caracteristicile comparabile A - privind forma în plan și înălțimea, strada, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.  
Caracteristicile comparabile B - privind forma în plan și înălțimea, strada, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.  
Caracteristicile comparabile C - privind forma în plan și înălțimea, strada, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.

#### AJUSTARE PENTRU CANTITATE / CANTITATEA DE PROPRIETATE

Valoarea ajustată a fost stabilită pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul de diferențe de cantitate.

#### AJUSTARE PENTRU CANTITATE / CANTITATEA DE PROPRIETATE

Numărul ajustat corect: Comparațiile A - decalare nu sunt necesare, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.  
Numărul ajustat corect: Comparațiile B - decalare nu sunt necesare, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.  
Numărul ajustat corect: Comparațiile C - decalare nu sunt necesare, subiectul este un matricea de poziție, de referință alocare de valoare.

#### AJUSTARE PENTRU CANTITATE / CANTITATEA DE PROPRIETATE

Valoarea ajustată a fost stabilită pe baza observațiilor istorice din piața specifică, referitoare la efectul de diferențe de cantitate.

Teren intravilan, loc. Capu Campului, zona Isachea

## FOTOGRAFII





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32169 Capu Câmpului

|                |              |
|----------------|--------------|
| Nr. cerere     | 15434        |
| Ziua           | 05           |
| Luna           | 08           |
| Anul           | 2021         |
| Cod verificare | 100106596269 |



TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Capu Câmpului, Jud. Suceava, Capu Câmpului, zona Isachea, intravilan

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1      | 32169                           | 1.956           | Teren neimprejmult;    |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                         |                                                                                                                                                                                                     | Referințe |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>15434 / 05/08/2021</b>                                                                                     |                                                                                                                                                                                                     |           |
| Act Administrativ nr. cerere, din 02/08/2021 emis de Busuioc Ana Elena;                                       |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B1                                                                                                            | Se înființează cartea funciară 32169 a imobilului cu numărul cadastral 32169 / UAT Capu Câmpului, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30627 înscris în cartea funciară 30627; | A1        |
| Act Administrativ nr. 22, din 28/08/2013 emis de Consiliul Local com. Capu Câmpului;                          |                                                                                                                                                                                                     |           |
| B2                                                                                                            | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1                                                                                                                              | A1        |
| 1) COMUNA CAPU CAMPULUI, Domeniul Privat                                                                      |                                                                                                                                                                                                     |           |
| OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 30627/Capu Câmpului, înscrisă prin încheierea nr. 14398 din 20/12/2016; |                                                                                                                                                                                                     |           |

#### C. Partea III. SARCINI.

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

| Punct<br>început | Punct<br>sfârșit | Lungime segment<br>(m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 7                | 8                | 3.45                   |
| 8                | 9                | 30.977                 |
| 9                | 10               | 8.337                  |
| 10               | 11               | 2.374                  |
| 11               | 12               | 24.854                 |
| 12               | 13               | 27.002                 |
| 13               | 14               | 3.491                  |
| 14               | 15               | 4.113                  |
| 15               | 1                | 1.277                  |

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.  
 \*\*\* Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.  
 Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stâng drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
 S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

12-08-2021

Data eliberării,

Asistent Registrator,

IONEL BIG

Referent,

Ionel Big

Date: 2021.08.16

11:27:22 +03'00'