

2021

Nr. 1553 / 12.04.2021

NR. 64/07.04.2021

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARA

SPATIU COMERCIAL CU SUPRAFATA

CONSTRUITA DE 103,98 MP SI

UTILA DE 91,12 MP

TIP PROPRIETATE: comerciala

ADRESA PROPRIETATE:

sat Ostra, ap.2, com. Ostra, jud. Suceava

PROPRIETAR: COMUNA OSTRA; CIF 4441417

DATA EVALUARII: 07.04.2021

EVALUATOR: GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

CLIENT: COMUNA OSTRA



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



CUPRINS

CUPRINS.....	1
I. INTRODUCERE	3
I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR	3
I.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI	6
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
II.1 Identificarea și competența evaluatorului	7
II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	8
II.3 Scopul evaluarii	8
II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	8
II. 6 Tipul valorii	9
II.7 Data evaluarii.....	9
II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	10
II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare.....	10
II.10 Ipoteze si ipoteze speciale.....	11
II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare	13
II.12 Declararea conformitatii cu SEV	15
II.13 Descrierea raportului	15
III. PREZENTAREA DATELOR	16
III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare.....	16
III.2. Descrierea situatiei juridice	16
III.3. Descrierea amplasamentului si terenului	16
III.4 Descrierea cladirii	18
III.5 Componente non imobiliare	19
III.6 Istoricul proprietatii subiect	19
IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE	

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



IV.1 Analiza productivitatii proprietatii	20
IV.2 Analiza cererii.....	
IV.4 Analiza ofertei.....	23
IV.5 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului	23
IV.6 Previziunea absorbtiei subiectului in aria pietii.....	23
IV.7 Date relevante.....	24
V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	25
VI. EVALUAREA PROPRIETATII.....	27
V.1 Abordarea prin cost.....	27
VI.2 Abordarea prin venit	30
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	32
VII.1. Analiza rezultatelor	32
VII.2 Concluzia asupra valorii.....	33
ANEXE	34
ACTE DE PROPRIETATE.....	34
ACTE CADASTRALE	34
ACTE EVALAUTOR	34
BIBLIOGRAFIE	



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUARII:	DREPT DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE, respectiv SPATIU COMERCIAL CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 103,98 MP SI SUPRAFATA UTILA DE 91,12 MP CU COTA INDIVIZA TEREN IN SUPRAFATA DE 56,65 MP, COTA DE 5/100 DIN TEREN IN SUPRAFATA DE 1140 MP
IDENTIFICARE CADASTRALA IMOBIL	Proprietatea este identificata in Cartea Funciara nr. 30409-C1-U5/Ostra, cu nr. Cad. 30409-C1-U5
PROPRIETAR	Comuna OSTRA
ADRESA PROPRIETATII	Sat Ostra, ap. 2, zona centrala, in zona Scoala Generala, Camin Cultural si Centru Comercial Ostra.
DESTINATAR	COMUNA OSTRA
NATURA SI SURSA INFORMATIILOR	informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre proprietari; In elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate informatii de pe piata imobiliara din com. Ostra, segmentul de piata terenuri si proprietati imobiliare cu utilizari rezidentiale si comercial cat si piata chirilor de pe segmentul de piata a spatiilor comerciale.
SCRURTA DESCRIERE A IMOBILULUI	Proprietatea imobiliara include SPATIU COMERCIAL AMPLASAT LA PARTER CLADIRE COMERCIALA CU REGIM INALTIME P+1E, CU SUPRAFATA UTILA DE 91,12 MP, SUPRAFATA CONSTRUITA DE 103,98 MP SI TEREN IN COTA INDIVIZA AFERENT.
CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE	Nu sunt prezentate
TIPUL VALORII	Valoarea de piata

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

2	SCOPUL EVALUARII	Estimarea valorii de piata la solicitarea COMUNEI OSTRA in scopul vanzarii
	DATA EVALUARII	07.04.2021
	DATA RAPORTULUI	07.04.2021
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	4.9168 lei echivalent 1 eur
3	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Evaluarea proprietatii tine cont de un drept absolut de proprietate, neafectat de drepturi conexe. Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, proprietatea imobiliara, respectiv cota de 5/100 din teren in suprafata totala de 1140 mp si spatiu comercial cu suprafata utila de 91,12 mp sunt inscise cu drept deplin de proprietate in favoarea COMUNEI OSTRA, fiind dobandit prin cumparare in baza Contractului de vanzare cumparare nr. 417/2018
	SITUATIA JURIDICA	Coform partii a III-a din extrasul de carte funciara, proprietatea (terenul si spatiul) sunt libere de sarcini.
4	DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE	Nu s-au prezentat
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Extras de carte funciara Plan de amplasament si delimitarea imobilului
6	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII	Proprietatea imobiliara la data inspectiei era utilizata ca depozit
	CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII	Analizand proprietatea imobiliara, tipul proprietatii, marimea, forma si deschiderea terenului, zona amplasarii, mediana, cat si utilizarea actuala si vecinatatile, cea mai buna utilizare a proprietatii va fi cea actuala comerciala.
	ZONA DE	Proprietatea este amplasata in zona centrala a satului Ostra. ap.2.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovei



GEOSTONES.R.L.
 Câmpulung Moldovenesc
 str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava
 mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
 email: gabrieladan@ yahoo.com



	AMPLASARE	com. Ostra, jud. Suceava
	ARTERE	Accesul se realizeaza din drumuri asfaltate, amplasamentul având
	IMPORTANTE DE	deschidere dubla
7	CIRCULATIE IN	
	APROPIERE	
	CARACTERUL	Zona cu caracter mixt / rezidential –comercial
	EDILITAR LA ZONEI	
	UTILITATI	Retea alimentare energie electrica
	EDILITARE ALE	Retele de telecomunicatii
	ZONEI	Retea alimentare apa si canalizare
	UTILITATI	Retea alimentare apa comunale - racordata; Retea canalizare -
	DISPONIBILE	racordata; Retea alimentare energie electrica –racordata; Retea
	PROPRIETATII/RAC	alimentare gaze naturale –nu este in zona; Retele de telecomunicatii-
	ORDATA	racordata; Incalzirea cladirii –soba teracota
	AMBIENT	Linistit, fiind amplasata in plan secund
8	ABORDARI	Abordarea prin cost, valoarea de piata estimata este: 92.000 lei;
	UTILIZATE	Abordarea prin venit valoarea de piata estimata este: 104.500 lei.

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA, este de:

92.000 lei

18.710 €

din care:

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII, INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 30409-C1-U5/OSTRA, CU NR. CAD. 30409-C1-U5

COTA INDIVIZA TEREN IN SUPRAFATA DE 56,65 MP, COTA DE 5/100 **3.000 lei**
 DIN TEREN IN SUPRAFATA DE 1140 MP

COST DE INLOCUIRE NET SPATIU INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 30409-C1-U5/OSTRA, CU NR. CAD. 30409-C1-U5

SPATIU COMERCIAL AMPLASAT LA PARTER CLADIRE COMERCIALA, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 103,98 MP SI SUPRAFATA UTILA DE 91,12 MP **89.000 lei**

valorile nu contin TVA



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legiřimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica în cunoștință de cauză ca:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile specificate și se constituie ca analize, concluzii și opinii personale și nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul că am efectuat personal inspectia proprietății imobiliare care face obiectul acestui raport, păstrând confidențialitatea;
- În prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data **07.04.2021**, este estimată la **07.04.2021**.
- Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: GEOSTONE SRL prin membru titular ing. NISIOI GABRIELA DANA

Data certificării: 07.04.2021



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yaho.com



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1 Identificarea și competența evaluatorului

Date despre evaluator:

Denumire societate: **S.C. GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR

Nr.legitimatie ANEVAR - 433/2021

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

Sediu social: **Campulung Moldovenesc, str. Alexandru Vlahuta, nr. 19 A, jud. Suceava**

Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimatie nr. 14719:

- Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare - construcții comerciale, construcții industriale și agricole, construcții comerciale, construcții speciale și anexe
- Evaluator autorizat de bunuri mobile – mașini, echipamente și utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport

Absolventă a cursurilor de pregătire profesională continuă în domenii precum: Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Garantarea împrumutului, Deprecierea construcțiilor, Evaluarea stocurilor, Evaluarea activelor de infrastructură, Analiza celei mai bune utilizări, Particularități în evaluarea echipamentelor, Identificarea cadastrală a proprietății imobiliare.

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare –10 ani.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

Identificare client: COMUNA OSTRĂ

- Identificare utilizatori desemnati:
 - Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare il are doar clientul. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizata cu acordul scris al evaluatorului.**

Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat si in conformitate cu necesitatile solicitate de catre COMUNA OSTRĂ, fata de care evaluatorul poarta raspundere pentru corectitudine si acuratetea datelor prezentate.

II.3 Scopul evaluarii

Scopul prezentei evaluari este estimarea valorii de piata la solicitarea COMUNEI OSTRĂ in scopul vanzarii.

Utilizarea evaluarii propusa este motivul pentru care clientul are nevoie de evaluare.

Prezenta evaluare nu poate fi utilizata decat in scopul in care a fost solicitata si realizata, si nu poate fi utilizata in alte scopuri sau in afara contextului prezentat.

II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

- **Adresa proprietatii (adresa postala, cod postal):** sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava
- **Descriere legala conform cadastru si CF:**
 - Proprietatea este inregistrata in Cartea Funciara 30409-C1-U5/Ostra, cu nr. Cad. 30409-C1-U5.
 - Conformitati date releveu cu datele inspectiei: conform inspectiei in teren nu s-au identificat diferente fata de releveu privind compartimentarea imobilului si utilizarea imobilului.
- **Date privind dreptul de proprietate**
 - **Dobandirea:**

Evaluarea proprietatii tine cont de un drept absolut de proprietate, neafectat de drepturi conexe.



GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, proprietatea imobiliara, respectiv terenul in cota indiviza si spatiu comercial au fost dobandite de catre Comuna Ostra prin cumpararea in baza Contractului de vanzare cumparare nr. 417/2018.

- ✓ Coform partii a III-a din extrasul de carte funciara, proprietatea (terenul si spatiul) sunt libere de sarcini.
- ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosinta, dispozitie), fara alte drepturi subordonate.
- ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluarii:** drept absolut asupra imobilului.
- ✓ **Diferenta scriptic-faptic:** evaluatorul nu a dispus de acte de proprietate si acte cadastrale care sa pot fi analizate scriptic si faptic.

II. 6 Tipul valorii

- **Legatura scop-tip valoare:** Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020.

Definitie si sursa: Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume estimarea valorii de piata la solicitarea COMUNEI OSTRA, tipul de valoarea adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020, este **VALOAREA DE PIATA**.

Estimarea valorii de piata va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifica starea activului in cadrul schimbului ipotetic sau situatiile in care se presupune ca activul se schimba.

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020.

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

- **Moneda exprimarii valorii :** **Valoarea de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului.** Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii este de 4,9168 LEI pentru 1 eur.

II.7 Data evaluarii

- Data evaluarii: 07.04.2021
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 07.04.2021 si este valabila la aceasta data.



GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

• **Definirea misiunii de evaluare** este efectuata de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de desfasurare a lucrarilor de evaluare. Misiunea de evaluare include urmatoarele elemente care sunt prezentate în cadrul prezentului raport: identificarea proprietatii imobiliare; identificare a drepturilor de proprietate evaluat; destinatia evaluarii si orice limitare legata de aceasta; definitie a tipului de valoare; data evaluarii si data raportului; identificare ariei de aplicabilitate a evaluarii si a raportului; identificare a oricaror conditii limitative pe care se bazeaza evaluarea.

Evaluatorului i-au fost furnizate toate actele solicitate si datele necesare în procesul de evaluare.

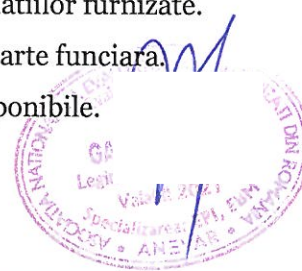
Inspectia proprietatii / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari: Insectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator în prezenta proprietarilor. La data inspectiei evaluatorul a avut acces în toate incaperile cladirii pentru o vizualizare adecvata.

• **Documentarea si analizele necesare evaluarii:** În indeplinirea misiunii de evaluare solicitat, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume contract de vanzare cumparare, extras de carte funciara, releveu si plan de amplsament al imobilului si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tip blocuri, structura locatarilor, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport în comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al imobilelor tip cladiri individuale (case de locuit cu utilizare rezidentiala sau mixta), amplasate, preferabil, în aceeaasi zona. Evaluatorul nu a dispus în indeplinirea misiunii de evaluare, de toate actele necesare.

II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare

• Informatii aferente definirii temei:

- Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat în baza Extrasului de carte funciara.
- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Ariile construite si ariile utile ale cladirii au fost preluate din extrasul de carte funciara.
- Servicii publice în zona, conform datelor proprietarului sunt adecvate, disponibile.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



• **Informatii publice:**

- Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ului primariei Ostra, de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii cu privire la comuna Ostra.
- Informatiile privind cartierul, evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei prin interogarea locatarilor din zona.
- Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

Informatiile preluate din surse publice se presupune a fi credibile. Corectitudinea preluarii informatiilor ramane in responsabilitatea evaluatorului.

• **Informatii descriptive:**

- Datele cu privire la structura si componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.
- Starea cladirii si deprecierile fizice, functionale si economice au fost apreciate de evaluator la momentul inspectiei, fara a se face expertize tehnice in acest sens, prin prelevare de probe.

Informatiile descriptive observate si culese de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.

• **Informatii adecvate de pe piata specifica**

- Piata analizata de catre evaluator s-a referit la piata imobiliara a terenurilor pentru constructii comerciale si rezidentiale. Datele privind piata imobiliara au avut ca sursa agentii imobiliare de pe segmentul dat, site-urii de specialitate (www.storia.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, www.oix.ro, site-urile agentilor imobiliare), presa electronica, notariate si baza de date proprie a evaluatorului.

Datele selectate si verificate de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.

II.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si delimitarea imobilului vizat de OCPI si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul. Locatia si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mbil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care să afecteze proprietatea evaluată nu au fost identificate;

II.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Raportul de evaluare sau orice altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
- Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluarii;
- Evaluatorul nu-si asum responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

Data: 07.04.2021

Evaluator: Geostone SRL prin evaluator autorizat, membru titular ANEVAR,
ing. NISIOI GABRIELA DANA



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



II.12 Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2020, care reglementeaza activitatea de evaluare.**

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

SEV -urile care au stat la baza evalurii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt:

- *SEV 100 – Cadrul general ;SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 –Documentare si conformare ; SEV 103 – Raportarea evaluarii; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 300 – Raportare financiara; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2020 (definitii)

II.13 Descrierea raportului

Prezentul raportul de evaluare este instrumentul prin care evaluatorul comunica clientului rezultatele si concluziile evaluarii imobiliare.

Raportul de evaluare intocmit este unul explicativ, detaliat (narativ), in format lettric ce poate fi comunicat clientului pe hartie sau pe suport electronic.

Continutul si structura raportului de evaluare respecta cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2020, tinand cont si de cerintele clientului legate de tipul de proprietate, de natura si complexitatea misiunii de evaluare.

Prezentul raport de evaluare exprima opinia clara si neechivoca si suficient de detaliata, care garanteaza ca informeaza corect si nu v-a duce la neintelegeri asupra situatiei reale si asupra valorii estimate a proprietatii evaluate.

Forma raportului de evaluare a tinut cont de informatiile specifice primite de evaluator de la client si de scopul utilizarii evaluarii de catre acesta.

Raportul de evaluare explica metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse in cursul evaluarii si prezinta informatiile semnificative care au fost folosite in analiza.

Raportul de evaluare este obiectiv si **evaluatorul** asigura ca nu exista conflicte de interese, nu este influentat de presiuni din partea clientului sau a unei terte persoane, pentru a prezenta un rezultat predestinat al evaluarii.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladenan@yahoo.com



III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare

Comuna Ostra (este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată din satele Ostra (reședința) și Târnicioara.



III.2. Descrierea situatiei juridice

Conform partii a III-a din extrasul de Carte Funciara nr. 30409-C1-U5, proprietatea este libera de sarcini

III.3. Descrierea amplasamentului si terenului

Amplasamentul

- Utilizarea terenului in zona: rezidential/comercial;
- Utilitati ale zonei: retea energie electrica si retea telecomunicatii, retea alimentare apa si canalizare
- Utilitati ale amplasamentulu: retea energie electrica, retea alimentare apa si canalizare.
- Dimensiunea si forma: regulata, avand deschidere la drum asfaltat.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANELVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yahoo.com



- Influenta coltului: nu este cazul;
- Terenul in exces si terenul in surplus: nu este cazul.
- Dispunere fata de punctele cardinale: fadata este orientata N-E, si restul are orientare S-E, S-V si N-V
- Potential de crestere a valorii prin comasare: nu este cazul;
- Topografie: plan;
- Vecinatati: case de locuit unifamiliale, obiective socio-culturale, blocuri de locuit, case unifamiliale si unitati comerciale.
- Zona verde/mediu inconjurator: zona linistita
- Avantaje ale terenului /amplasamentului: proximitatea de unitatile administrative ale orasului;
- Rețele de utilitati ale zonei: rețea energie electrica si rețea telecomunicatii, rețea alimentare apa;
- Amenajari ale terenului: terenul este ocupat de cladire si de platforma pavata;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: terenul are deschidere la drum asfaltat
- Distanta fata de centre comerciale: este in proximitate
- Distanta fata de institutii publice: in proximitate
- Distanta rutiera fata de rețele de transport urban: in proximitate



GEOSTONE S.R.L.

Membbru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



III.4 Descrierea cladirilor

SPATIU COMERCIAL amplasat la parterul cladirii comerciale cu regim inaltime P+1E.

Identificare

conform extras de CF 30409-C1-U5/Ostra, cu nr. Cad. 30409-C1-U5

Utilizare actuala Spatial era utilizat ca depozit

Alte date -

Suprafata construita Sc (mp) 103,98

Suprafata utila Au (mp) 91,12

Regim inaltime P

An PIF 1977

Renovari Nu se cunosc

Elemente de constructie

<i>Fundatie</i>	<i>fundatii continui sub zidurile de inchidere si izolate din beton armat sub stalpii de rezistenta;</i>
<i>Suprastructura</i>	<i>Cadru beton armat cu inchideri perimetrice din zidarie de caramida si tamplarie</i>
<i>Închideri perimetrice</i>	<i>Zidarie de caramida</i>
<i>Pereti de compartimentare</i>	<i>Zidarie de caramida</i>
<i>Planseu</i>	<i>Beton armat dispus pe o retea de grinzi</i>
<i>Finisaj interior</i>	<i>Finisajele interioare sunt minime, avand peretii tencuiti si zugravitici var lavabil cu adas de culoare, partial sunt placati cu lambriuri din plastic si partial necesita lucrari de renovare, finisajul fiind degradat;</i>
<i>Finisaj exterior</i>	<i>tencuieli pe baza de mortar de ciment;</i>
<i>Învelitoare</i>	<i>șarpantă din lemn ecarisat, cu învelitoare din placi ondulate azbociment</i>
<i>Tamplarie</i>	<i>tamplaria exterioara este profile PVC cu geam termopan.</i>

Instalatii: instalatii electrice de iluminat si prize, corpuri de iluminat obisnuite, etc.
instalatii de incalzire - nu dispune;
instalatii gaze naturale - nu este racordat
instalatii sanitare obisnuite - nu dispune;
instalatie telefonica, internet si cablu TV - nu este racordata

Starea constructiei *pentru a fi utilizata cladirea necesita lucrari de reparatii capitale, modernizari*
Spatiul este compartimentat in doua spatii comerciale cu intrari di exterior, cu suprafetele de 30,57 mp si 60,75 mp.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanan@yahoo.com



III.5 Componente non imobiliare

Evaluarea clădirii nu include componente nonimobiliare.

III.6 Istoricul proprietății subiect

- Istoric clădire: clădirea a fost edificată în anul 1977, nu a fost supusă lucrărilor de reparații până în prezent, fiind obținută de actualul proprietar în anul 2018.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment în viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizarea unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi considerată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai aprofundate merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție probabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată - acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoză.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură o funcție de poziția sa competitivă pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice, a efectului lor asupra piețelor imobiliare, evaluatorul va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

IV.1 Analiza productivitatii proprietatii

- Caracteristici solicitate in piata specifica: pe piata proprietatilor comerciale, segmentul spatiilor comerciale si teren aferent, sunt solicitate imobile cu caracteristice similare cu proprietatea subiect.
- Corespondenta cu caracteristicile proprietatii evaluate: proprietatea evaluata corespunde cu cerintele pietii.
- Identificarea segmentului de piata relevant: segmentului de piata a terenurilor si spatiilor comerciale.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- Delimitarea pietii – aria pietii (harta localizare, arii de piata similare): zone similare din comuna Ostra din punctul de vedere a caracteristicilor proprietatii imobiliare evaluate.

IV.2 Analiza cererii si ofertei

Anul 2021 se preconizează a fi un an al redresării, chiar dacă unele incertitudini vor continua să persiste, cum ar fi cele legate de capacitatea vaccinurilor de a readuce viața la normal sau de potențialele surprize pe plan economic, anticipează consultanții Colliers International. Știri pe aceeași temă 2021 aduce scumpiri în imobiliare. Munca de acasă va deveni o practică obișnuită în multe companii, chiar și după ce va trece pandemia de Covid-19, o revenire semnificativă la birouri a angajaților fiind așteptată la mijlocul anului 2021, dacă vaccinarea la scară largă va fi un succes. România ar trebui să recupereze majoritatea pierderilor economice de anul trecut până la sfârșitul anului 2021, dar revenirea va fi neuniformă, cu diferențe mari la nivel de industrii. Unele sectoare economice, cum ar fi comerțul electronic, construcțiile sau anumite subsectoare IT&C nu au fost deloc afectate în timpul crizei, altele ar trebui să-și revină până la sfârșitul anului 2021, cum ar fi comerțul cu amănuntul în ansamblu și serviciile profesionale în general, iar pentru unele ar putea dura câțiva ani până vor reveni la un nivel decent de activitate (sau poate nu își vor reveni niciodată pe deplin), cum ar fi aviația, industria auto sau turismul, spun consultanții Colliers International. După un deceniu și jumătate de la aderarea României la Uniunea Europeană, 2021 are șansa de a pune bazele unei perioade de evoluție economică majoră, care ar putea accelera foarte mult dezvoltarea sustenabilă a economiei pe termen mediu, având în vedere noul pachet de ajutor din partea Comisiei Europene în contextul pandemiei. România ar putea atrage capital în valoare de nu mai puțin de 80 miliarde de euro în următorii ani, reprezentând o treime din nivelul actual al PIB-ului, bani care ar trebui să genereze un impact mult mai mare decât în țările vecine, dacă sunt folosiți pentru reforme importante de care țara are nevoie. Turismul va deveni orientat mai mult local și va fi practicat cu o frecvență mai mare după ce lucrurile vor reveni la normal, anticipează consultanții Colliers International. Vaccinul oferă speranțe în această direcție, dar atingerea unui prag rezonabil de imunitate va fi o provocare în România și în alte țări care se confruntă cu un nivel mai ridicat de scepticism față de vaccinare decât în Europa de Vest. Munca la distanță va deveni o modalitate permanentă de lucru, dar consultanții Colliers International consideră că firmele vor dori să își aducă angajații înapoi la birou cel puțin 3 zile pe săptămână, pentru a încuraja munca în echipă și cultura organizațională. O revenire mai semnificativă la birou a angajaților este așteptată începând cu mijlocul anului 2021, iar cele mai vizibile rezultate ar trebui să fie în cazul clădirilor situate în zone rezidențiale, care asigură un timp mai redus de navetă. Chiriașii clădirilor de birouri vor domina anul 2021, în condițiile unei creșteri rapide a pieței

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanan@yahoo.com



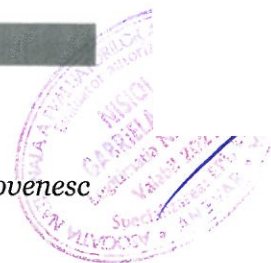
secundare de subînchiriere (ce reprezintă peste 2% din stocul actual de birouri conform estimărilor conservatoare din prezent) și a unei rate de neocupare de peste 10%. Consultanții Colliers International vorbesc despre un calendar solid de livrări de spații noi de birouri, cu aproximativ 260.000 de metri pătrați de birouri moderne planificate să fie finalizate în București, și se așteaptă ca piața de birouri să revină la echilibru cândva în prima jumătate a acestui deceniu. Piața de spații industriale și logistice și-a încheiat cel mai puternic an din istorie în România, iar 2021 nu ar trebui să fie prea diferit, întrucât premisele și tendințele recente care au susținut dezvoltarea depozitelor se păstrează: creșterea comerțului electronic, necesitatea de a răspunde unei extinderi rapide a schemelor moderne de retail la nivel național, nevoia înlocuirii stocului vechi și necompetitiv (inclusiv din punct de vedere al siguranței). Există, de asemenea, un potențial pentru afaceri pe fondul Brexitului și al revizuirii relațiilor dintre UE / SUA și China. Retailul continuă să fie sub presiune, dar consultanții Colliers International văd motive de optimism. Creșterea vânzărilor online a depășit-o cu mult pe cea a magazinelor tradiționale în 2020 și această tendință se va menține anul acesta. Chiriile și rata de neocupare ar trebui să rămână sub presiune pe parcursul anului 2021, o redresare fiind estimată pentru 2022 sau chiar în 2023. Chiar și în aceste condiții, rentabilitatea superioară oferită de România companiilor de retail și stocul redus de spații de retail moderne raportat la populație ar trebui să protejeze piața de posibile efecte negative persistente și să conducă la un ritm bun de redresare și de recuperare a pierderilor. Pe piața investițiilor imobiliare este așteptată o contracție, după un an foarte bun pentru acest segment. Investițiile ar putea înregistra o scădere în 2021, de la aproximativ 900 de milioane de euro la aproximativ 500-600 de milioane de euro. Unii investitori ar putea rămâne în așteptare, pe fondul lipsei de claritate cu privire la structura și anvergura veniturilor viitoare (în special în ceea ce privește activele mai bine poziționate în sectoare precum birouri și hoteluri); pe de altă parte, activitatea poate deveni mai dinamică în zona activelor aflate în dificultate sau a celor cu potențial de transformare, care ar putea deveni mai atractive pentru cumpărători. 2021 aduce diverse oportunități pe piața terenurilor, spun consultanții Colliers International. Având în vedere numărul considerabil de tranzacții inițiate în perioada recentă (inclusiv în 2020), piața terenurilor pare pregătită pentru un an bun. Dezvoltatorii de retail, inclusiv operatorii de tip "big box" și dezvoltatorii rezidențiali, vor rămâne motoarele pieței. Cererea de terenuri pentru birouri și hoteluri va rămâne redusă, iar consultanții Colliers International nu se așteaptă la modificări semnificative dinspre aceștia, având în vedere incertitudinile existente în ceea ce privește componenta de leasing. În ciuda realității economice dificile, piața rezidențială a înregistrat în continuare o cerere puternică și creșteri modeste ale prețurilor (în medie) în 2020. Dar lucrurile arată un pic diferit acum - creșterile

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



salariale din sectorul privat s-au oprit și o reluare a trendului pozitiv nu este estimată pe termen scurt, în timp ce salariile funcționarilor publici sunt înghețate pe fondul consolidării fiscale - în acest context, este de așteptat ca anul 2021 să fie un an de respiro pentru sectorul rezidențial. Pe de altă parte, dinamica de dezvoltare a orașelor și a zonelor periferice rămân atractive pe termen lung, dată fiind problema supraaglomerării urbane din România.

- **Cererea este foarte scazuta in com. Ostra, având în vedere migratia populatiei catre zonele urbane.**

IV.3 Analiza ofertei

În urma analizei de piață, a consultării site-urilor agențiilor imobiliare și de specialitate, oferta de proprietăți imobiliare pe segmentul proprietăților comerciale este redusă, fiind oferite spre vânzare / închiriere un număr foarte mic de proprietăți similare cu cea evaluată.

Intrucât în zona proprietățile similare sunt lipsă de pe listele de ofertare, au fost identificate proprietăți similare în com. Ostra.

În com. Ostra, zona centrală au fost identificate câteva loturi de teren la un preț în medie de 10-11 eur/mp.

IV.5 Interacțiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului

Scopul în care se studiază **cererea și oferta pieței** reprezintă crearea unui cadru de analiză a comportamentului cumpărătorilor și ofertanților. Curbele cererii arată cum reacționează consumatorii la modificarea prețului, iar curbele ofertei arată care este reacția ofertanților la același fenomen. Atât cererea, cât și oferta sunt mulțimi de valori corespunzătoare unui număr mare de prețuri. Care dintre aceste prețuri vor domina piața? Care va fi cantitatea de bunuri care va fi vândută și cumpărată pe piață? Răspunsurile la aceste întrebări depind de modul în care interacționează ofertanții și cumpărătorii pe piață. Această interacțiune a consumatorilor și ofertanților va conduce la **echilibrul pieței**.

Echilibrul pieței poate fi definit ca acea situație în care, la un anumit preț dominant al pieței, consumatorii pot cumpăra toate bunurile pe care și le doresc, iar producătorii pot vinde toate bunurile pe care sunt dispuși să le pună la dispoziția pieței.

IV.6 Previziunea absorbției subiectului în aria pieții

Proprietatea supusă evaluării prezintă o atractivitate medie pe piața imobiliară din orașul Darmanesti, iar potențialii investitori au elemente de comparație factori ca: amenajările și

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@ yahoo.com



GEOSTONE

accesabilitatea, suprafata construita a cladirilor, accesul la strada, marimea amplasamentului, posibilitatea de depozitare a marfurilor/stocurilor/produselor finite, iar perioada de absorbtie a proprietatii se situeaza intr-un interval de 10 – 16 luni, in conditiile unui marketing adecvat si o promovare medie spre ridicata a anuntului de vanzare.

IV.7 Date relevante

Intervale de preturi: preturile la proprietatile imobiliare, conform analizei pietii imobiliare de oscileaza intre 100-200 eur/ mp (teren si cladire), in dependinta de starea cladirilor, utilitatile, etc.

Chirii: nu s-a identificat proprietati oferite spre inchiriere, *similare.*



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Relatiile dintre tendintele economice si practica evaluarii sunt evidentiate pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata sunt esentiale pentru conceptual de **cea mai buna utilizare (CMBU)**. Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva pe care o poate avea proprietatea imobiliara subiect.

Definitie:

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018-Glosar, astfel:

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

Definitia termenului include in mod implicit ideea ca analiza CMBU este privita din perspectiva utilizarii unui proprietati in ipoteza ca terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea cladirilor existente.

Analiza terenului considerat a fi liber se concentreaza asupra utilizarilor alternative, iar evaluatorul testeaza fiecare utilizare rezonabila si probabila din punct de vedere a permisibilitatii juridice, posibilitatii fizice, fezabilitatii financiare si profitabilitatii maxime.

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei pietii au fost analizate terenurile libere din zonele similare i si terenurile construite din zona data si din imediata apropiere.

Concluziile sunt urmatoarele:

- Terenurile construite sunt ocupate de cladire rezidentiale;
- In imediata apropiere sunt constructii cu caracter rezidential;

Testul de permisivitate legala

Pentru a analiza daca este permisibila legal utilizarea industrială, este necesar un Certificat de urbanism al terenului. Avand in vedere vecinatatile terenului, consideram ca este posibil legal utilizarea terenului in scop comercial, respectiv cea actuala.

In concluzie consider ca dezvoltarea rezidentiala este permisa legal.

Testul pentru posibilitatea fizica



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



Faptul ca in imediata apropiere sunt edificate obiective rezidentiale si are deschidere la drum principal, aduce suficiente indicii pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor, cailor de acces permite faptul ca terenul sa fie construit.

Ca si concluzie apreciez ca dezvoltarea comerciala este fizic posibila. Nu s-au identificat niciun fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis dezvoltarii.

Testul fezabilitatii financiare

Analiza pietii a relevat cu oferte de teren, avand suprafete cuprinse in intervalul 1500-5000 mp, cu mentiunea ca sunt pretabile pentru utilizare rezidentiala si comerciala.

Astfel de tranzactii sau constructii nu s-ar realiza daca dezvoltarea lor nu ar fi fezabila financiar. Ca urmare a activitatea pietii in zona data, indica faptul ca utilizarea comerciala este fezabila financiar.

Testul valorii maxime

Avand in vedere caracterul zonei, vecinatatile, cea mai buna utilizare prin testul valorii maxime, va fi utilizarea comerciala.

Concluzii:

Concluziile celei mai bune utilizari:

- Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este comerciala;
- Utilizarea se poate mentine pe termen lung;
- Cumparatorul cel mai probabil este un utilizator final, care va desfasura activitate comerciala.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanian@yahoo.com



VI. EVALUAREA PROPRIETATII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2020 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati comerciale. Avand in vedere tipul proprietatii subiect, specificul zonei analizate si piata imobiliara actuala, abordarile relevante si adecvate de evaluare sunt cea prin cost.

V.1 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decât costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata îl va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpararii sau construirii unui echivalent modern, cu exceptia cazului în care sunt implicati factori precum durata de timp nejustificata, dificultate, risc si altii asemenea. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumparata sau construita, din cauza vârstei sau a deprecierii. În acest caz, trebuie facute corectii asupra costului activului alternativ, în functie de tipul valorii cerut.

Metoda costurilor segregate

Metoda costurilor segregate este cea mai buna ca precizie fata de metoda comparatiilor unitare, deoarece se bazeaza pe costurile normate pentru componentele structurale considerate instalate. Are marele avantaj al structurarii costurilor, insumand elemente de constructii si instalatii, pentru care deprecierea este estimate in functie de durata de viata fizica a materialelor componente. Astfel, costurile terasamentelor executate mecanizat se exprima in smc (sute metri cubi), cele manuale in mc, betoanele din fundatii, stalpi, grinzi si plansee, de asemenea, in mc.

Daca, de exemplu, se calculeaza, costul unui metru cub (mc) de beton, sunt incluse cheltuielile pentru cofraje, armaturi, prepararea si turnarea betonului, transporturile materialelor aferente, montajul si operatiunile de finalizare a elementului structural. Se totalizeaza toate costurile unitare directe, iar apoi sunt atasate costurile indirecte, calculate separate. Pentru aplicarea metodei costurilor segregate sunt necesare cunostiinte de specialitate in domeniul constructiilor, referitoare la duratele de viata normata a materialelor componente si la agregarea elementelor de costuri, intr-un cost total.

Aceasta metoda ofera posibilitatea ca evaluatorul sa determine si ponderea valorica a unui element din totalul lucrarilor de constructii si instalatii

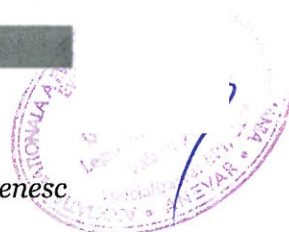
Avantajul deosebit oferit de aceasta metoda consta in usurinta combinatiilor, exprimate pe elemente cu durate de viata fizica diferita, sau cu deficiente semnificative, astfel incat, in urma scaderii

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



deprecierii efective a fiecarui element rezulta valoarea ramasa a acestuia; prin insumarea valorilor ramase actualizate ale fiecarui element se obtine valoarea ramasa actualizata a cladirii.

Estimarea costului de inlocuire net se regaseste in anexele la prezentul raport de evaluare, avand ca baza de calcul actele de proprietate, acte cadastrale, date prelevate in procesul inspectiei privind elementele constructive ale cladirilor cat si Indreptar tehnic // Costuri de reconstructie -costuri de inlocuire, cladire industriale, comerciale si agricole, constructii speciale // Editura IROVAL Bucuresti, 2019, Indreptar tehnic// Costuri de reconstructie -costuri de inlocuire - costuri de reconstrucie, cladiri cu structura pe cadre, anexe gospodaresti, structurti Mitek si constructii speciale, coraborat cu Indici de actualizare/Costuri de reconstructie -costuri de inlocuire, Cladiri rezidentiale, cladiri industriale, comerciale si agricole. Constructii speciale./editia 2019-2020, IROVAL Bucuresti.

Deprecierea efectiva

La abordarea evaluarii prin metoda costurilor, deprecierea efectiva rezulta din cumulara deprecierei fizice si functionale, care se scade din costul de reconstructie sau, partial, din costul de inlocuire. Deprecierea efectiva se poate considera o pierdere valorica fata de costul de reconstructie sau de inlocuire, iar forma deprecierei poate fi **fizica, functionala si externa**.

Deprecierea fizica este evidentiata prin uzura din utilizare, vechime, defecte structurale, fisuri, degradari ale structurii materialelor. Aceasta uzura se apreciaza in procente si este strans legata de calitatea mediului in care se desfasoara activitatile. Uzura fizica este mai mare intr-un mediu agresiv comparative cu un mediu normal; un rol important in aceasta apreciere il are tipul materialului folosit si calitatea activitatii de intretinere in procesul de exploatare.

Deprecierea fizica a cladirilor si constructiilor a fost apreciata de evaluator in baza informatiilor prelevate din teren, avand in vedere starea cladirilor fizica.

Deprecierea functionala este cauzata de supradimensionarea cladirii, sau a unora dintre elementele constructiei, de sistemul constructiv inadecvat cu desfasurarea activitatii interioare, de costurile de intretinere mult mai mari.

Deprecierea externa numita si economica este cauzata de influenta factorilor externi ca de exemplu modificari in structura populatiei, in activitatea economica, in reseaua de utilitati, de schimbarea conditiilor de mediu, aparitia de noi reglementari legislative si de standarde sau restrictii locale

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanian@yahoo.com



Deprecierea economica a proprietatii este estimata prin alocarea deprecierei preluate de pe piata, fiind indetificate proprietati comparabile similare, afectate de aceesi factori externi ca si proprietatea subiect. Se estimeaza costul de nou al constructiilor comparabile, iar apoi se deduce din pretul acestora valoarea de piata a terenului (estimat la data evaluarii), obtinand contributia constructiilor la valoarea de piata a proprietatii imobiliare respective. Diferenta dintre costul de nou si contributia constructiilor la valoarea de piata a proprietatii imobiliare reprezinta deprecierea totala a constructiilor, prin deducerea celorlalte forme de depreciere, ceea ce ramane poate fi considerata depreciere externa preluata de pe piata.

EVALUAREA TERENULUI

Terenul reprezinta principala sursa pentru orice venit generat de proprietate si are prioritate asupra oricarui venit generat de constructie. Valoarea terenului poate fi egala sau chiar mai mare decat valoarea intregii proprietati. Terenul are valoare, iar constructiile contribuie la valoare iar, atunci cand nu se intampla acest lucru, constructiile trebuie demolate. In acest caz, costul eliberarii terenului este o penalitate sau o contributie negativa a cladirii, care va fi dedusa din valoarea terenului.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. Comparația directă;
2. Extracția de pe piață;
3. Alocarea;
4. Tehnica reziduală;
5. Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metoda comparatiei directe

Cea mai recomandata metoda este comparatia vanzarilor, cunoscuta sub denumirea consacrata de metoda comparative directe. Metoda se preteaza la evaluarea tuturor tipurilor de proprietati (terenuri), cu conditia existentei:

- Unui numar suficient de tranzactii recente;
- Unor informatii suficiente si relevante de piata.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanan@yahoo.com



Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că "nici un comparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.

Valoarea de piață a unei proprietăți (teren) este în relație directă cu prețurile unor proprietăți (terenuri) comparabile (similare) și competitive. Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenurilor libere, sau care se consideră libere pentru scopul evaluării. Metoda se utilizează când există vânzări de terenuri comparabile.

Prețurile și alte informații referitoare la loturi similare de teren sunt analizate, comparate, corectate, și ajustate, în funcție de asemănări sau diferențieri.

Corecțiile se fac într-o anumită ordine. Sunt supuse acestor corecții prețurile vânzărilor comparabile, vis a vis proprietatea (terenul) de evaluat. Corecțiile pentru drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de piață și de vânzare se fac înaintea corecțiilor pentru localizare și pentru caracteristicile fizice.

VI.2 Abordarea prin venit

În abordarea prin venit, un evaluator analizează capacitatea unei proprietăți de a genera beneficii viitoare și capitalizează venitul pentru a determina o indicație asupra valorii actualizate. În această abordare este fundamental principiul anticipării. Tehnicile și procedurile specifice acestei abordări sunt utilizate pentru a analiza informațiile despre vânzările comparabile și pentru a cuantifica deprecierea în cadrul abordării prin cost.

Cele două metode ale abordării prin venit sunt capitalizarea directă, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii și fluxului de numerar actualizat, în care beneficiile viitoare sunt convertite în valoare, prin actualizarea lor cu o rată adecvată (fluxul de numerar actualizat sau analiza DCF) sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schema de evoluție a venitului, modificarea valorii și rata de actualizare.

Estimarea valorii de piață în baza abordării prin venit, se realizează în baza capitalizării directe, ce reprezintă o metodă utilizată pentru a converti venitul anual așteptat într-o indicație asupra valorii, într-un singur pas, fie prin împărțirea venitului net estimat cu un corespunzător. Capitalizarea directă utilizează rate de capitalizare și multiplicatori obținuți din datele de piață. Se utilizează numai venitul obținut într-un singur an.

Formula capitalizării directe, care se aplică în cadrul evaluării, este:

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@ yahoo.com



VALOAREA = VENITUL NET DIN EXPLOATARE (VNE) / RATA TOTALA DE CAPITALIZARE (Rc)

din care rata totală de capitalizare poate fi calculată pe baza vânzărilor comparabile, a multiplicatorilor venitului brut efectiv și a ratei venitului net, pe baza tehnicilor ratei medii ponderate a investițiilor.

S-a aplicat abordarea prin venit, fiind identificate oferte de inchiriere spatii comerciale.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1. Analiza rezultatelor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicată au dus la judecăți consistente. *Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.*

Abordarea prin cost, valoarea de piață estimată este: 92.000 lei;

Abordarea prin venit valoarea de piață estimată este: 104.500 lei.

In urma aplicarii abordarii prin piata, VALOAREA DE PIATA a imobilului este de 92.000 lei, estimata in baza abordarii prin cost.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Scopul evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării – vânzare / cumpărare, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață în baza abordării prin piață oferă o valoare similară prețurilor practicate pe piață atunci când există un număr de tranzacții/ oferte suficiente. În procesul evaluării au fost identificate suficiente proprietăți similare care să permită aplicarea metodei și care să ofere evaluatorului informațiile necesare pentru a estima o valoare de piață conformă cu condițiile pieței actuale. Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare rezidențiale prin metoda comparațiilor de piață implică analiza pieței imobiliare rezidențiale pentru identificarea ofertelor/tranzacțiilor de proprietăți similare celui evaluat.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

VII.2 Concluzia asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordării de piață, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 07.04.2021 **VALOAREA DE PIATA** a **proprietății imobiliare comerciale amplasată în sat Ostra, ap. 2, com Ostra, jud. Suceava, aflată în proprietatea COMUNEI OSTRA, este de:**

VALOAREA DE PIATA ESTIMATA, este de:

92.000 lei

18.710 €

valorile nu contin TVA

Data evaluării este 07.04.2021. Cursul BNR 1EUR=4,9168 LEI.

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța nr. 19A, jud. Suceava

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- Extrase de carte funciara
- Planuri de amplasament
- Plan de incadrare in zona
- Certificat inmatriculare societate
- Autorizatie membru corporativ
- Asigurare profesionala 2021

VI. BIBLIOGRAFIE

- Standarde de evaluare bunuri, editia 2020
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Evaluarea intreprinderii, Ghid de interpretare si aplicare a GN 6 – Sorin V. Stan, IROVAL 2008
- Evaluarea intreprinderii – Editia a II-a revizuita – Coordonator Sorin V. Stan, IROVAL, 2006
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

ABORDAREA PRIN VENIT

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE METODA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN INCHIRIERE

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea prin venit pentru a converti venitul anual asteptat intr-o indicatie a valorii.

VENIT

Venit brut potential anual (VBP)

Venitul total atribuit proprietatii imobiliare, la ocuparea completa a acesteia, inainte de scaderea pierderilor din neocuparea si din necolectarile unor chirii

Chirii	SPATIU COMERCIAL AMPLASAT LA PARTER CLADIRE COMERCIALA CU FREGIM INALTIME P+1E, CU SUPRAFATA UTILA DE 91,12 MP SI TEREN IN COTA INDIVIZA	17.807,60 lei
	AFFERENT	
	TOTAL	17.807,60 lei

Alte venituri 0,00 lei

Venit brut potential @100 % grad de ocupare 17.807,60 lei

Minus pierderile din neocupare si neincasare 4.451,90 lei

Venit brut efectiv (VBE) 13.355,70 lei

Venitul anticipat din toate operatiunile de exploatare ale proprietatii imobiliare, corectat cu pierderile din neocupare si din necolectarea chiriei, la care se adauga orice alt venit (cunoscut si ca venit brut realizat)

CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Cheltuieli periodice necesare pentru mentinerea proprietatii imobiliare si pentru continuarea generarii de venit, presupunand ca exista un management prudent si competent.

Fixe	1.335,57 lei
Impozit	0,00 lei
Asigurare	0,00 lei
Incendii	0,00 lei
Altele	0,00 lei
SUBTOTAL	1.335,57 lei

Variabile

Management	0,00 lei
Administrator	0,00 lei
Intretinere si dezapezire	0,00 lei
Energie	0,00 lei
Alte utilitati	0,00 lei
Reparatii si intretinere	0,00 lei
Salubritate	0,00 lei
Deratizare	0,00 lei
Altele	0,00 lei
SUBTOTAL	0,00 lei

Alocari pentru inlocuire

Zugraveli interioare	0,00 lei
Echipamente grupuri sanitare	0,00 lei
Mochetare	0,00 lei
Inlocuirea tavanelor	0,00 lei
Cheltuieli pentru finisarea obiectivului	0,00 lei

SUBTOTAL 0,00 lei

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE 1.335,57 lei

VENIT NET DIN EXPLOATARE 12.020,13 lei

Venitul net efectiv sau anticipat care raman dupa scaderea tuturor cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv, dar inainte de a fi deduse serviciul datoriei aferent creditului ipotecar si amortizarea contabila.

RATA DE CAPITALIZARE

11,50%

NOTA: NIVELUL CHIRIILOR ESTE CEL PRACTICAT PE PIATA, LUANDU-SE IN CONSIDERARE CA PROPRIETATEA SE DA IN CHIRIE INTEGRAL. RATA DE CAPITALIZARE ESTE UN DIVIZOR (EXPRIMA RATA RENTABILITATII) UTILIZAT PENTRU TRANSFORMAREA UNUI FLUX ANUAL CONSTANT (UNIFORM) SAU CU O CRESTERE CONSTANTA IN VALOARE ACTUALA A CAPITALULUI DIN CARE PROVINE. RATA DE CAPITALIZARE A FOST DETERMINATA IN BAZA DATELOR DE PE PIATA IMOBILIARA A IMOBILELOR CU UTILIZARE SIMILARA, ARIA DE PIATA ANALIZATA CUPRINZAND MAI MULTE PROPRIETATI IMOBILIARE SIMILARE DIN ZONELE RURALE, MUN. VATRA DORNEI, JUD. SUCEAVA. EVALUAREA PROPRIETATII SE REALIZEAZA IN PREMIZA: CHELTUIELILE DE EXPLOATARE FIXE SUNT SUPTATE DE CATRE PROPRIETAR, IAR CHELTUIELILE VARIABILE VOR FI SUPTATE DE CATRE CHIRIAS, EXCLUS CHELTUIELILE DE REPARATII SI INTRETINERE.

VALOAREA DE RANDAMENT A PROPRIETATII	104.522,87 lei
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE (fara TVA)	104.500 lei
	22.460 €

COTA INDIVIZA TEREN IN SUPRAFATA DE 56,65 MP, COTA DE 5/100 DIN TEREN IN SUPRAFATA DE 1140 MP

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile - TEREN INTRAVILAN PRETABIL PENTRU CONSTRUCTII MIXTE SAU COMERCIALE /REZIDENTIALE		
		A	B	C
Suprafata (mp)	56,65	1500	450	620
Pret oferta (eur/mp)		8,0	12,0	12,0
Marja de negociere (eur)		-0,80 €	-1,20 €	-1,20 €
Marja de negociere, %		-10%	-10%	-10%
Sursa datelor		www.olx.ro	www.homezzz.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (eur/mp)		7	11	11
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	cota indiviza	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare, %		-35%	-35%	-35%
Ajustare, eur		-2,52	-3,78	-3,78
Pret ajustat (eur/mp)		7,20	10,80	10,80
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		7,20	10,80	10,80
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		7,20	10,80	10,80
Conditii de piata	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		7,20	10,80	10,80
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	sat Ostra, com. Ostra, zona centrala, jud. Suceava, complex comercial	sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava, la iesirea din Ostra catre Tarnita, zona mediana	sat Ostra, com Ostra, jud. Suceava, zona centrala, zona blocuri	sat Ostra, com Ostra, jud. Suceava, zona centrala, zona blocuri
Ajustare, %		40%	0%	0%
Ajustare, eur		2,88	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		10,08	10,80	10,80
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	56,65	1500	450	620
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Destinatie (utilizare terenului)	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare, %		15%	0%	0%
Ajustare, eur		1,51	0,00	0,00
Topografie /relief	plan	plan	panta	plan
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Utilitati disponibile	electricitate, apă, canalizare in zona	electricitate, apă, canalizare in zona	electricitate, apă, canalizare in zona	electricitate, apă, canalizare in zona
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Forma in plan	regulata, dreptunghiulara	regulata, dreptunghiulara	regulata, dreptunghiulara	regulata, dreptunghiulara
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Deschiderea la strada	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		11,59	10,80	10,80
Cheltuieli necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		11,59	10,80	10,80
Ajustare totala neta absoluta, %		20,00%	-35,00%	-35,00%
Ajustare totala neta absoluta, eur		1,87	-3,78	-3,78
Ajustare totala bruta absoluta, %		90%	35%	35%
Ajustare totala bruta absoluta, eur		6,91	3,78	3,78
Numar corectii		1	1	1

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara B, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului caruia nu i s-au efectuat ajustari brute absolute

Valoarea de piata a proprietatii subiect (rotujit) (fara TVA)	610 €
	3.000 lei



Legatura
/

COTA INDIVIZA TEREN IN SUPRAFATA DE 56,65 MP, COTA DE 5/100 DIN TEREN IN SUPRAFATA DE 1140 MP

GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile - TEREN INTRAVILAN PRETABIL PENTRU CONSTRUCTII MIXTE SAU COMERCIALE//REZIDENTIALE		
		A	B	C
Suprafata (mp)	56,65	1500	450	620
Pret oferta (eur/mp)		8,0	12,0	12,0
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta
Sursa datelor		www.olx.ro	www.homezzz.ro	www.imobiliare.ro
Tip vanzator	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica	persoana fizica
Elemente specifice				
Drept de proprietate transmis	cota indiviza	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Conditii de piata	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii	data evaluarii
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	sat Ostra, com. Ostra, zona centrala, jud. Suceava, complex comercial	sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava, la iesirea din Ostra catre Tarnita, zona mediana	sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava, zona centrala, zona blocuri	sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava, zona centrala, zona blocuri
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	56,65	1500	450	620
Destinatie (utilizare terenului)	comercial	rezidential	rezidential	rezidential
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat
Topografie /relief	plan	plan	plan	plan
Utilitati disponibile	electricitate, apă, canalizare in zona	electricitate, apă, canalizare in zona	electricitate, apă, canalizare in zona	electricitate, apă, canalizare in zona
Forma in plan	regulata, dreptunghiulara	regulata, dreptunghiulara	regulata, dreptunghiulara	regulata, dreptunghiulara
Deschiderea la strada	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat
Amenajari ale terenului	terenul este ocupat de spatiu comercial	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii

RAPORT DE EVALUARE nr. 64/2021

Beneficiar raport: COMUNA OSTRA Destinatari: COMUNA OSTRA
 Proprietate Evaluata: COMERCIALA
 SUCEAVA, OSTRA, COM. OSTRA, JUD. SUCEAVA

Data evaluarii: 07.04.2021 / Curs la data evaluarii: 4,9168 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz.	Denumire	Anul PIF	Stare fizica	Varsta cronologica (ani)	Varsta cronologica ponderata (ani)	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (lei)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (lei)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (lei/mp)	Cost net constructie eur	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C1	SPATIU COMERCIAL	1977	B	44	41	103,98	238.196	48.445	120.151	19.144	9.890	89.000	856	18.100	0
		TOTAL CONSTRUCTII					103,98	238.196	48.445				89.000		18.100	0
Note:		- Valorile din tabel nu contin TVA														
		- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie"														

nou al constructiilor considerate



FISA NR. 1 - SPATIU COMERCIAL

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrat executat (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	7STRMAGP	Structura cladire pe cadre din beton armat, inchideri si compartimentari din zidarie		mp Ad	B	103,98	784,36	81.558	100	81.558	0	2	100
2	FINIEMAGP	Finisaj interior zugraveli, gresie in magazin, mozaic in depozit, vitrine aluminiu cu geam termopan		mp Ad	B	103,98	679,03	70.606	100,00	70.606	0	2	100
3	FVINAR	Finisaj cu tencuiala driscuita si vinarom		mp fatada	B	103,98	198,37	20.627	100,00	20.627	0	2	212
4	INELMAGP	Instalatii electrice		mp Ad	B	103,98	317,60	33.024	100,00	33.024	0	2	100
5	ISAMAGP	Instalatii sanitare		mp Ad	B	103,98	63,73	6.627	0	0	0	2	100
6	INCMAGP	Instalatii incalzire		mp Ad	B	103,98	95,80	9.961	0	0	0	2	100
7	INTVZ	Invelitoare tabla zincata pe sarpanta din lemn ecarisat; include si costul igheaburilor si burlanelor din tabla zincata		mp acoperis	B	103,98	311,43	32.382	100,00	32.382	0	1	35
TOTAL FISA							254.784			238.196	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR Crezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI DE BIROURI ŞI CLĂDIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



DETERMINAREA DEPRECIERII CUMULATE

FISA NR. 1 - SPATIU COMERCIAL

DEPRECIEREA FIZICA

orice pierdere a utilitatii din cauza deteriorarii fizice a activului sau a componentelor sale, ca urmare a vechimii sau a utilizarii lor.

elemente cu durata de viata lunga

pentru care durata de viata utila ramasa este egala cu cea a structurii

elemente cu durata de viata scurta

elemente cu durata de viata utila mai mica decat cea a structurii

I. DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA este intalnita la elemente cu intretinere amanata, elemente care necesita reparatii sau inlocuiri la data evaluarii

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA						
DENUMIRE	Subsistem	Cantitate (mp/buc/ml)	COST NOU		COST DE REMEDIERE	
			Unitar	Total	Unitar	Total
-	Invelitoare	103,98	0	0	0	0
-	Finisaje	103,98	0	0	0	0
-	Instalatii electrice	103,98	0	0	0	0
-	Instalatii sanitare	0	0	0	0	0
Total			0	0	0	0
COST DE NOU atribuit ementelor cu intretinere amanata						0
I. DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA						

II. DEPRECIEREA FIZICA NERECUPERABILA

se refera la elementele deteriorate care nu pot fi reparate la data evaluarii, din motive practice sau economice.

II.a. Elemente cu durata de viata scurta

este aplicabila elementelor care nu sunt complet deteriorate la data evaluarii, insa urmeaza a fi inlocuite /reparate inainte de finalul duratei de viata utila a intregii constructii

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA								
<u>Elemente cu durata de viata scurta</u>	<u>COST NOU (CIB)</u>	<u>Elemente cu intretinere amanata</u>	<u>Elemente nerecuperabile cu durata de viata scurta (2-3)</u>	<u>Varsta cronologica/E FECTIVA (ani)</u>	<u>Durata de viata utila (ani)</u>	<u>Depreciere fizica nerecuperabila (5/6)</u>		
1	2	3	4	5	6	%	unitati	
Invelitoare	32.382	0	32.382	23	40	57,50%	18.620	
Finisaj	91.232	0	91.232	23	60	38,33%	34.972	
Instalatii electrice	33.024	0	33.024	23	35	65,71%	21.702	
Instalatii sanitare	0	0	0	0	45	0,00%	0	
Instalatii termice	0	0	0	0	25	0,00%	0	
II.a. DEPRECIEREA FIZICA NERECUPERABILA atribuita elementelor cu durata de viata scurta								75.294

II.b. Elemente cu durata de viata lunga

durata de viata utila ramasa este egala cu cea a structurii

ELEMENTE CU DURATA DE VIATA LUNGA					BAZA COSTULUI DE NOU		COST DE INLOCUIRE	
COSTUL DE INLOCUIRE DE NOU					(+)	238.196		
(+)	COSTUL ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA				(-)	0	156.639	
(-)	1	2	3 (2-3)	(-)	reprezinta CI atribuit elementelor cu viata scurta, nerecuperabile, la data evaluarii			
(-)	Invelitoare	32.382	0	32.382				
	Finisaj	91.232	0	91.232				
	Instalatii electrice	33.024	0	33.024				
	Instalatii sanitare	0	0	0				
	Instalatii termice	0	0	0				
					Vcron, ani	DVU, ani	Raport aplicat costului	
(=)	COST DE NOU atribuit elementelor cu durata de viata lunga			81.558	44	80	55%	
II.b. DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA atribuita componentelor cu durata de viata lunga								44.857

DEPRECIEREA FIZICA TOTALA

120.151

DEPRECIERE FUNCTIONALA

orice pierdere a utilitatii rezultata din lipsa de eficienta a acitvului subiect in comparatie cu inlocuitorul sau, cum ar fi proiectul, specificatiile sau tehnologia inechita.

1. DEFICIENTE

caz in care un element al constructiei fie lipseste, fie este defect sau surclasat atunci cand este comparat cu alte proprietati de pe piata

2. SUPRADIMENSIONARI

situatie in care o componenta a constructiei depaseste cerintele pietei dar nu contribuie la valoarea proprietatii cu o suma egala cu costul sau

Tipuri ale depreciarii

Caracteristici

Df RECUPERABILA

- deficianta recuperabila care necesita adaugare

cuantificat prin lipsa unui element, pe care celelalte proprietati de pe piata il au. De obicei costa mai mult sa se adauge un element unei proprietati existente, costul suplimentar (remediere) = Df recuperabila

- deficianta recuperabila care necesita inlocuire sau modernizare

element care este surclasat sau defect, in comparatie cu proprietatile comparabile oferite pe piata. Costul suplimentar necesar remedierii=Df recuperabila. Se deduce costul rezidual (valoarea recuperabila) sau costul de inlocuire net al elementului existent, linsit de valoare

-supradimensionarea recuperabila

determinata de un element prezent al proprietatii care depaseste cerintele pietii

Df NERECUPERABILA

- deficianta nerecuperabila

proprietatea sufera din cauza lipsei unei componente sau a unei caracteristici de design care nu este fezabila economic a fi corectata (ex. tavan foarte jos)

- supradimensionare nerecuperabila

determinata de un element prezent al proprietatii care depaseste cerintele pietii, a carui remedierea nu aduce plus de valoare

1.a. DEPRECIEREA FUNCTIONALA RECUPERABILA CARE NECESITA ADAUGARE

ETAPA	FORMULAR	EXPLICATII
1	(+) costul elementului existent	elementul asociat problemei lipseste proprietatii subiect
2	(-) Deprecierea fizica calculata anterior	nu se poate inregistra o depreciere fizica pentru un element care la data evaluarii nu apartine proprietatii subiect
3	(+) costul pentru remediere	Costul pentru remediere include mtoate costurile necesare adaugarii elementului asociat deficientei functionale. Instalarea elementului in constructia existenta include si costuri suplimentare de instalare, costul de remediere >costul de nou al elementului
4	(-) costul elementului adecvat	Costul de nou al elementului daca acest ar fi instalat in constructia noua
5	(=) DEPRECIEREA FUNCTIONALA RECUPERABILA	

elementul care necesita adaugare -instalatii sanitare si instalatii de incalzire

DETERMINAREA CARACTERULUI RECUPERABIL AL ELEMENTULUI

1.a	(+)	Costul de nou al elementului	20.696
1.b	(+)	Toate costurile generate suplimentar	15.522
2	(=)	COSTURI PENTRU REMEDIERE (CR)	36.218
1		Costuri de functionare, inregistrate suplimentar ca urmare a pierderilor din lipsa baii	4.967
2 (/)		Rata de capitalizare a cladirii	12%
3 (=)		VALOAREA ADAUGATA (VA) estimata prin valoarea adaugata la valoarea de piata	41.392

DEPRECIEREA FUNCTIONALA este considerata RECUPERABILA deoarece valoarea adaugata este superioara costului necesar remedierii CR<VA

ETAPA	Cost/Valoare	Formular	Explicatii
1	(+)	3.622 Costul elementului existent	In aceasta etapa nu este inscris niciun cost, intrucat, la data evaluarii, cladirea nu include baia
2	(-)	0 Deprecierea fizica calculata anterior	nu se inregistreaza o depreciere fizica pentru un element care la data evaluarii nu apartine proprietatii subiect
3	(+)	36.218 (1.a)+(1.b)	in aceasta etapa se adauga toate costurile asociate remedierii problemei functionale.
4	(-)	20.696 20.696	Costul de nou al elementului, daca acest element ar fi instalat in cadrul constructiei initiale
5 (=)		19.144	1.a. DEPRECIEREA FUNCTIONALA RECUPERABILA determinata de lipsa elementului

1.b. DEPRECIEREA FUNCTIONALA RECUPERABILA CARE NECESITA INLOCUIRE/MODERNIZARE

ETAPA	FORMULAR		EXPLICATII (COST DE INLOCUIRE)
1	(+)	costul elementului existent	costul componentei care necesita inlocuire/modernizare, calculat la data evaluarii
2	(-)	Deprecierea fizica calculata anterior	in aceasta etapa vor fi scazute toate deprecierea fizice calculate anterior, asociate elementului care urmeaza a ,fi inlocuit /modernizat
3	(+)	costul pentru remediere	Costul pentru remediere include toate costurile necesare inlocuirii/modernizarii componentei asociate deficientii functionale. Aceasta include costul pt indepartarea vechiului element precum si costul instalarii elementului adecvat, minus orice valoare de recuperare (daca exista)
4	(-)	costul elementului adecvat	costul de nou al elementului adecvat daca acesta ar fi instalat in constructia noua
5	(=)	DEPRECIEREA FUNCTIONALA RECUPERABILA deficianta care impune inlocuire /modernizare cladirea necesita modernizare a finisajelor interioare	
DETERMINAREA CARACTERULUI RECUPERABIL AL ELEMENTULUI			
1	(+)	Costul demontarii elementului vechi	0
2	(+)	Costul de nou al elementului adecvat	0

3	(+)	Costul lucrarilor suplimentare (rectificare zugraveli pe zonele afectate la momentul demontarii /instalarii)	0	DEPRECIEREA FUNCTIONALA este considerata RECUPERABILA deoarece valoarea adaugata este superioara costului necesar remedierii CR<VA
4	(-)	Valoarea de recuperare rezultata din vanzarea elementului	0	
5 (=)		COSTUI DE REMEDIERE (CR)	0	
1		Pierdere din chirie din cauza finisajelor neadecvate	0	
2 (/)		Rata de capitalizare a cladirii	12%	
3 (=)		VALOAREA ADAUGATA (VA)	0	

Chiria de piata pt spatii cu finisaje moderne eur/mp /luna

Chiria de piata pt spatii cu finisaje similare celui supus evaluarii eur/mp /luna

Pierdere din diferenta de chirie, este de (eur/mp utili/luna) 0

Gradul de ocupare este de 90%, conform datelor de pe piata (eur/mp utili /luna) 0

ETAPA	Cost/Valoare	Formular	Explicatii (COST DE INLOCUIRE)
1	(+)	0 Costul de nou al elementului	costul componentei care necesita inlocuire/modernizare, calculat la data evaluarii
2	(-)	0 =(1) x deprecierea fizica calculat anterior	in aceasta etapa vor fi scazute toate deprecierea fizice calculate anterior, asociate elementului care urmeaza a ,fi inlocuit /modernizat
3	(+)	0 Costuri pentru remediere	Costul pentru remediere include toate costurile necesare inlocuirii/modernizarii componentei asociate deficientii functionale. Aceasta include costul pt indepartarea vechiului element precum si costul instalarii elementului adecvat, minus orice valoare de recuperare (daca exista)
4	(-)	0 Costul de nou al elementului	costul de nou al elementului adecvat daca acesta ar fi instalat in constructia noua
5 (=)		0	L.b. DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA determinata de inlocuirea elementului

L.c. DEPRECIEREA FUNCTIONALA RECUPERABILA -SUPRADIMENSIONARE

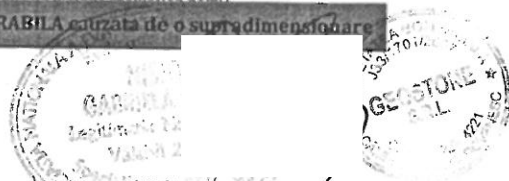
ETAPA	FORMULAR	EXPLICATII (COST DE INLOCUIRE)
1	(+)	costul elementului existent utilizand CI, se aplica situatia in care cladirea este edificata in conformitate cu standardele de la data evaluarii si nu va include un cost alocat unui element in exces sau supradimensionat
2	(-)	Deprecierea fizica calculata anterior atat timp cat elementul supradimensionat nu exista, nu i se poate atribui o depreciere fizica
3	(+)	costul pentru remediere costul de remediere include toate costurile necesare instalarii componentei adecvate. Acesta include costul necesar indepartarii elementului supradimensionat la care se adauga costul instalarii elementului adecvat, minus orice valoare de recuperare
4	(-)	costul elementului adecvat Utilizand costul de inlocuire, element in exces sau supradimensionat nu este inclus in structura optima a cladirii si astfel nu exista o componenta de inlocuire corecta pentru acesta
5 (=)		DEPRECIEREA FUNCTIONALA RECUPERABILA cauzata de SUPRADIMENSIONARE

la data inspectiei in situ, casa nu a fost identificata cu o supradimensionare

DETERMINAREA CARACTERULUI RECUPERABIL AL ELEMENTULUI

1	(+)	Lucrari de corectare a supradimensionarii prin inlaturare/demontare sau corectare a elementului	0	DEPRECIEREA FUNCTIONALA este considerata RECUPERABILA deoarece valoarea adaugata este superioara costului necesar remedierii CR<VA
2	(-)	Orice valoare de recuperare rezultata in urma defaectarii	0	
3	(=)	COSTURI DE REMEDIERE	0	
1		VNE suplimentar rezultat dupa inlaturarea supradimensionarii	0	
2	(/)	Rata de capitalizare a cladirii	12%	
3	(=)	VALOAREA ADAUGATA (VA)	0	

ETAPA	Cost/Valoare	Formular	Explicatii (COST DE INLOCUIRE)
1 (+)		0 Costul de nou al elementului	In aceasta etapa nu este inregistrat niciun cost, intrucat, la data evaluarii, cladirea nu include acele elemente
2 (-)		0 Deprecierea fizica aferenta elementelor	nu se inregistreaza o depreciere fizica pentru un element care la data evaluarii nu apartine proprietatii subiect
3 (+)		0	Toate costurile asociate remedierii: (+)lucrari de remediere (-) valoare de recuperare
4 (-)		0 Costul de inlocuire a elementului adecvat	nu exista o componenta de inlocuire adecvata. Elementul nu este inclus in structura optima a constructiei, intrucat pe piata specifica proprietatii subiect constructiile nu include asemenea dotari
5 (=)		0	L.c. DEPRECIERE FUNCTIONALA RECUPERABILA cauzata de o supradimensionare



II.a. DEPRECIEREA FUNCTIONALA NERECUPERABILA - DEFICIENTA			
ETAPA	FORMULAR	EXPLICATII (COST DE INLOCUIRE)	
1	(+)	costul elementului existent	elementul asociat deficientei lipseste proprietatii subiect
2	(-)	Deprecierea fizica calculata anterior	atat timp cat elementul nu exista, nu i se poate atribui o depreciere fizica
3	(+)	Valoarea pierderii	pierderea de valoare inregistrata de proprietate din cauza deficientei
4	(-)	costul de nou elementului adecvat	costul de nou al elementului adecvat daca acesta ar fi instalat in constructia noua
5	(=)	DEPRECIEREA FUNCTIONALA NERECUPERABILA cauzata de DEFICIENTA	

DETERMINAREA CARACTERULUI RECUPERABIL AL ELEMENTULUI			
1 (+)	Costul de nou al elementului	0	DEPRECIEREA FUNCTIONALA este considerata NERECUPERABILA deoarece valoarea adaugata este depasita de costul necesar remedierii CR>VA
2 (+)	Costuri suplimentare aparute din cauza instalarii elementului intr-o constructie finalizata	0	
3 (=)	COSTURI DE REMEDIERE	0	
1	VNE suplimentar rezultat din inlaturarea deficientei	0	DEPRECIEREA FUNCTIONALA este considerata NERECUPERABILA deoarece valoarea adaugata este depasita de costul necesar remedierii CR>VA
2 (/)	Rata de capitalizare a cladirii	12%	
3 (=)	VALOAREA ADAUGATA (VA)	0	

ETAPA	Cost/Valoare	Formular	Explicatii (COST DE INLOCUIRE)
1	(+)	0 costul elementului existent	nu exista cost, intrucat cladirea nu include elementul
2	(-)	0 Deprecierea fizica aferenta elementelor	nu se inregistreaza o depreciere fizica pentru un element care la data evaluarii nu apartine proprietatii
3	(+)	0 valoarea pierderii	pierderea cuantificata din pierderea venitului suplimentar
4	(-)	0 Costul de nou al elementului	costul de nou al elementului adecvat daca acesta ar fi instalat in constructia noua
5 (=)	0	II.a. DEPRECIEREA FUNCTIONALA neRECUPERABILA, deficiente determinata de lipsa instalatiei de stingere incendii	

II.b. DEPRECIEREA FUNCTIONALA neRECUPERABILA -SUPRADIMENSIONARE			
ETAPA	FORMULAR		EXPLICATII (COST DE INLOCUIRE)
1	(+)	costul elementului supradimensionat	utilizand CI, se aplica situatia in care cladirea este edificata in conformitate cu standardele de la data evaluarii si nu va include un cost alocat unui element in exces sau supradimensionat
2	(-)	Deprecierea fizica calculata anterior	atat timp cat elementul supradimensionat nu exista, nu l se poate atribui o depreciere fizica
3	(+)	Valoarea pierderii	pierderea din valoare inregistrata de proprietate, cuantificabila prin capitalizarea pierderii
4	(-)	costul elementului adecvat	Utilizand costul de inlocuire, element in exces sau supradimensionat nu este inclus in structura optima a cladirii si astfel nu exista o componenta de inlocuire corecta pentru acesta
5	(=)	DEPRECIEREA FUNCTIONALA neRECUPERABILA cauzata de SUPRADIMENSIONARE	
DETERMINAREA CARACTERULUI RECUPERABIL AL ELEMENTULUI			
1	Nu exista un cost pt remediarea supradimensionarii		0
2 (+)	Refacere		0
3 (=)	COSTURI DE REMEDIERE		MAXIM
1	Costuri de functionare /expl/. Suplimentare (incalzire, alocari, taxe, etc.)		0
2 (/)	Rata de capitalizare a cladirii		12%
3 (=)	VALOAREA ADAUGATA (VA)		0
			DEPRECIEREA FUNCTIONALA este considerata NERECUPERABILA deoarece valoarea adaugata este depasita de costul necesar remedierii CR>VA

ETAPA	Cost/Valoare	Formular	Explicatii (COST DE INLOCUIRE)
1 (+)	0	Costul elementului asociat supradimensionarii	utilizat CI, exista situatia in care cladirea este construita in conformitate cu cerintele pietii si astfel nu va fi un cost alocat unui element in exces sau supradimensionat
2 (-)	0	Deprecierea fizica aferenta elementelor	nu se inregistreaza o depreciere fizica pentru un element care la data evaluarii nu apartine proprietatii subiect
3 (+)	0	=Valoarea pierderii/12%	valoarea pierderii capitalizata
4 (-)	0	Costul de nou al elementului adecvat	nu exista o componenta de inlocuire adecvata. Constructiile care respecta cerintele pietii, nu vor avea elementul supradimensionat
5 (=)	0	II.b. DEPRECIEREA FUNCTIONALA neRECUPERABILA cauzata de o supradimensionare	

DEPRECIEREA CUMULATA

DEPRECIEREA CUMULATA -METODA SEGREGARII

COST DE NOU		COST DE INLOCUIRE
Deprecierea fizica recuperabila	(+)	238.196
Pagube /vandalism	(+)	0

Deprecierea fizica nerecuperabila	elemente cu durata de viata scurta	(+)	75.294
	elemente cu durata de viata lunga	(+)	44.857
DEPRECIEREA FIZICA (toate formele)		(=)	120.151
COST DEPRECIAT FIZIC		(=)	118.046
depreciere functionala recuperabila	adaugare	(+)	19.144
	inlocuire	(+)	0
	supradimensionare	(+)	0
depreciere functionala nerecuperabila	deficienta	(+)	0
	supradimensionare	(+)	0
DEPRECIEREA FUNCTIONALA (toate formele)		(=)	19.144
COST DEPRECIAT FIZIC SI FUNCTIONAL		(=)	98.902
DEPRECIERE EXTERNA		(-)	9.890
COST DEPRECIAT FIZIC, FUNCTIONAL SI EXTERN		(=)	89.012
DEPRECIERE CUMULATA		63%	149.185
COST DE INLOCUIRE NET			(=)
			89.000 lei





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30409-C1-U5 Ostra

Nr. cerere	3105
Ziua	12
Luna	03
Anul	2018



Cod verificare
100056096941

A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Ostra, Ap. 2, Jud. Suceava

Părți comune: conform legii

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30409-C1-U5	104	91,12	5/100	5/100	Suprafata utila = 91.12 mp Suprafata construita = 103.98 mp Spatii comerciale

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
3105 / 12/03/2018	
Act Notarial nr. 417 (CONTRACT DE VANZARE-CUMPARARE), din 12/03/2018 emis de Dumitru Mihaela;	
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1
1) COMUNA OSTRA, CIF:4441417	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Ostra, Ap. 2, Jud. Suceava

Părți comune: conform legii

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	30409-C1-U5	104	91,12	5/100	5/100	Suprafata utila = 91.12 mp Suprafata construita = 103.98 mp Spatii comerciale

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

S-a achitat tariful de 407 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.244/12-03-2018 în suma de 407, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 231.

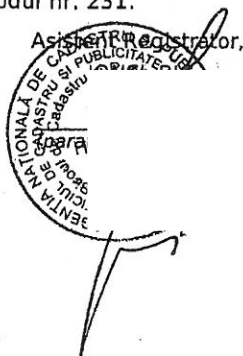
Data soluționării,

29-03-2018

Data eliberării,

30/03/2018

Asistent Registrator,



Referent,

ra)

CERTIFICAT Nr. 35377/ 05.01.2021

privind asigurarea colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizați din România

În baza poliței nr. 571118521/17.11.2020 emisă de Societatea ALLIANZ-TIRIAC ASIGURĂRI S.A. pentru Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România, Asiguratul se angajează ca la producerea riscurilor asigurate să despăgubească pe Asiguratul nominalizat în prezentul certificat, în forma și cuantumul prevăzute în condițiile de asigurare specificate pe verso, cu condiția achitării primei de asigurare corespunzătoare nivelului de acoperire pentru care s-a făcut opțiunea, în termenele stabilite de metodologia comunicată de ANEVAR.

ASIGURAT: persoana juridică

GEOSTONE SRL

Judet: SUCEAVA, Loc: CAMPULUNG MOLDOVENESC, STR. ALEXANDRU VLAHUTA, NR. 19A, Suceava

CNP / CUI 22714221

Număr legitimație 433

Telefon/Fax

(nume/denumire, adresă, telefon, fax, CNP, CUI, număr legitimație ANEVAR)

SPECIFICUL ACTIVITĂȚII: În conformitate cu normele profesiei recunoscute de ANEVAR prin statutul său.

LIMITA GEOGRAFICĂ: În România

FELUL ASIGURĂRII: Asigurare colectivă de răspundere profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR

Felul răspunderii asigurate	Nivel de acoperire din Programul ANEVAR	Limita de răspundere pe eveniment și agregat (în lei la cursul stabilit de 4,95 Lei/Eur)	Prima de asigurare Formată din prima de bază pentru Nivelul I și toate primele adiționale pentru celelalte niveluri de acoperire
Răspunderea profesională a Evaluatorilor și Experților Tehnici Nivelul II	50.000 Eur	247.500 Lei	644 Lei
TOTAL PRIMĂ DE ASIGURARE	sasesutepatruzecisipatrulei (în litere)	644 lei (în cifre)	
Franșiză	500	EUR, echivalent în lei	2.475,00
Anterioritate	72 luni*		
Perioada asigurată 12 luni	de la	01.01.2021	la 31.12.2021
Prima integrală: 644 Lei	s-a încasat la	19.12.2020	
Rata I de primă (suma)	(ziua, luna, anul)		
EȘALONARE RATE (sume și scadențe): 644 lei pana la 31.01.2021;			

Se anexează la prezenta poliță următoarele documente:

- Condițiile privind asigurarea de răspundere civilă profesională a evaluatorilor și experților tehnici membri ai ANEVAR
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a experților contabili și a contabililor autorizați (14-14)
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a auditorilor financiari (14-24)
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a practicienilor în insolvență (14-25)
- Condiții speciale privind asigurarea de răspundere civilă profesională a consultanților fiscali (14-31)
- Clauze suplimentare:
 - > Cheltuieli de apărare (în limita poliței),
 - > Clauza specială privind riscurile cibernetice și riscuri cu privire la date:
 - Santaj cibernetic, virusi informațivi (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 10.000 EUR / eveniment și în agregat);
 - Încălcarea obligațiilor de confidențialitate (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);
 - Încălcarea drepturilor de proprietate intelectuală (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar max. 50.000 EUR / eveniment și în agregat);
 - > Insultă și calomnie (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);
 - > Infidelitatea angajaților (10% din limita răspunderii aferentă certificatului, dar maxim 50.000 EUR / eveniment și în agregat);

MENȚIUNI SPECIALE : * Anterioritatea se acorda pentru certificatele reînnoite cu continuitate sau ca opțiune achitată separat.

- ⊙ Cererea-chestionar face parte integrantă din polița de asigurare
- ⊙ Prezentul certificat este valabil în varianta electronică sau poate fi tipărit, ambele forme având aceeași valabilitate
- ⊙ Prezentul certificat este parte integrantă din polița de asigurare nr. 571118521/17.11.2020 contractată de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România în numele și pentru membrii săi, supunându-se tuturor termenilor și condițiilor din aceasta poliță.

Emis de Aon România Broker de Asigurare-Reasigurare la data de **05.01.2021**

ASIGURĂTOR,

S.C. Allianz-Tiriac Asigurări S.A.
Str. Căderea Bastiliei nr. 80-84
Sector 1, București, 010816, România
Telefon 021 2082 222
Fax 021 2082 211
www.allianztiriac.ro



Capital social subscris și vărsat: 94.393.890 lei
Înregistrat la ORC sub nr. J40/15882/1994, CUI: 6120740
Societate autorizată de Autoritatea de Supraveghere Financiară
Codul alocat în Registrul asiguratorilor și reasiguratorilor: RA-017
Codul LEI 529900XKNXM9MBH8GS45
Operator de date cu caracter personal nr. 779
EN ISO 9001:2008





AUTORIZAȚIA DE MEMBRU CORPORATIV

Nr. 0433

Se acordă societății:

GEOSTONE SRL

Cu sediul în județul Suceava, cod unic de înregistrare 22714221

**Data emiterii: 01.01.2021
Valabil până la: 31.12.2021**

**Președinte,
Sorin Adrian Petre**