

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, **CURTI CONSTRUCTII CU** **SUPRAFATA DE 668 MP**

TIP PROPRIETATE: teren intravilan

ADRESA PROPRIETATE: com. Ostra, jud. Suceava

DATA EVALUARII: 07.10.2022

EVALUATOR: GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

BENIFICIAR: PRIMARIA COM. OSTRA

DESTINATAR: PRIMARIA COM. OSTRA

PROPRIETAR: COMUNA OSTRA -DOMENIUL PRIVAT





I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUĂRII: TEREN CURTI CONSTRUCȚII, INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 668 mp, înscris în Cartea Funciara 32074/UAT Ostra, cu nr. cad. 32074.

Proprietatea imobiliară, reprezintă o proprietate funciara din domeniul privat al comunei Ostra.

COMPONENTE NON IMOBILIARE Componentele nonimobiliare aflate în cadrul imobilului NU constituie obiectul prezentului raport de evaluare

PROPRIETAR COMUNA OSTRA –DOMENIUL PRIVAT

ADRESA Com. OSTRA, jud. Suceava

PROPRIETATII

DESTINATAR PRIMARIA COM. OSTRA

NATURA SI SURSA INFORMATIILOR informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre reprezentantul PRIMARIEI OSTRA.

SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI Parcela de teren, curti constructii, cu suprafata de 668 mp, este amplasata în com. Ostra, zona centrala. fiind limitata pe trei laturi de drumuri de acces

Terenul prezinta o forma regulata, de trapez are acces la drum asfaltat DJ 177A, la vest. La est si sud drum cu nr. Cad. 30669. Proprietatea are acces la rețeaua de alimentare cu energie electrica si rețea apa.

Vecinatati ale terenului: DJ 177A, la vest. La est si sud drum cu nr. Cad. 30669.

Parcela de teren este partial împrejmuita.

CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE Nu s-au identificat conditii deosebite.

TIPUL VALORII Valoarea de piata

SCOPUL EVALUĂRII CONCESIONARE TEREN

DATA EVALUĂRII 07.10.2022

DATA RAPORTULUI 07.10.2022

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc4

**DATA INSPECTIEI**

Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul firmei GEOSTONE SRL
in prezenta reprezentantilor de la Primaria com. OSTRĂ

CURS DE SCHIMB

4,9366 lei echivalent 1 eur

BNR LA DATA**EVALUARII**

3	DATE PRIVIND	Evaluarea proprietatii imobiliare tine cont de un drept absolut de
	DREPTUL DE	proprietate, neafectat de alte drepturi conexe.
	PROPRIETATE	Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara , parcela de teren
		este inscrista cu drept deplin de proprietate in favoarea comunei OSTRĂ
		-domeniu privat, dobandita prin Lege.
		Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara , parcela de
		teren cu nr. cad. 32074 este liber de sarcini.
4	DATE PRIVIND ACTE	Nu s-au pus la dispozitie
	DE PROPRIETATE	
5	DATE PRIVIND	Incheiere de intabulare
	DOCUMENTATIA	Extras de carte funciara
	CADASTRALA	Plan de amplasament si delimitarea imobilului
6	UTILIZAREA	La data inspectiei terenul era ocupat de o constructie inceputa.
	ACTUALA A	
	PROPRIETATII	
	ZONA	DE Proprietatea este amplasata in com. Ostra, zona centrala, jud. Suceava.
	AMPLASARE	
7	ARTERE	Accesul la teren se realizeaza prin drumul judetean asfaltat DJ 177A.
	IMPORTANTE	DE
	CIRCULATIE	IN
	APROPIERE	
	CARACTERUL	Zona cu caracter rezidential.
	EDILITAR LA ZONEI	
	UTILITATI	Retea alimentare apa -prezenta
	EDILITARE	ALE Retea alimentare canalizare -lipsa
	ZONEI	Retea alimentare energie electrica -prezenta
		Retea alimentare gaze naturale - lipsa
		Rețele de telecomunicatii

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



	UTILITATI	Retea alimentare energie electrica
	DISPONIBILE	
	PROPRIETATII/ RACORDATA	
	AMBIENT	Zona cu ambient linistit
8	ABORDARI	Abordarea prin piata
	UTILIZATE	
9	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	21.450 lei respectiv 4.342 eur
10	IPOTEZE SPECIALE	Nu s-au identificat
	UTILIZATE	



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S 238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc6

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca:

- *Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;*
- *Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile specificate si se constituie ca analize, concluzii si opinii personale si nepartinitoare din punct de vedere profesional;*
- *Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate*
- *Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare*
- *Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;*
- *Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;*
- *In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2022;*
- *Nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semneaza acest raport;*
- *Certific faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport, pastrand confidentialitatea;*
- *In prezent este membru titular ANEVAR;*
- *Pe baza datelor, analizelor si concluziilor continute aici, valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la 07.10.2022, este estimata la 07.10.2022*
- *Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.*

Evaluator: ing. Nisioi Garbriela-Dana

Data certificarii: 07.10.2022

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc7



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. autorizatie ANEVAR - 433

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

Sediu social: **Cămpulung Moldovenesc, str. Alexandru Vlahuța, nr. 19 A, jud. Suceava**

Date despre evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimatie nr. 14719/2022:

- 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.

II.2 Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnați

- Identificare client: **PRIMARIA COMUNEI OSTRA**
- Identificare utilizatori desemnați:
 - Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare îl are doar clientul. Accesul unei alte persoane la prezentul poate fi realizat cu acordul scris al evaluatorului și al Primăriei comunei OSTRA.**
 - Conținutul prezentului raport de evaluare este adecvat și în conformitate cu necesitățile solicitate de către **Primăria com. OSTRA**, fata de care evaluatorul poartă răspundere pentru corectitudine și acuratețea datelor prezentate.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. Cămpulung Moldovenesc



II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este "ESTIMAREA VALORII DE PIATA in vederea CONCESIONARII PARCELEI DE TEREN CU SUPRAFATA DE 668 MP"

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

- **Adresa proprietatii (adresa postala, cod postal):** com. OSTRA , jud. Suceava
- **Descriere legala conform cadastru si CF:**

Conform partii a I-a din extrasul CF imobilul este identificat:

TEREN CURTI CONSTRUCTII, INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 668 mp, inscris in Cartea Funciara 32074/UAT Ostra, cu nr. cad. 32074.

Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren cu nr. cad. 32074 este inscrisa cu drept de proprietate in favoarea Comunei Ostra –domeniul privat, dobandit prin Lege.

Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren este libera de sarcini.

Abateri de la cartea funciara nu s-au constat, adresa imobilului si numele proprietarului nu sunt eronate.

- ✓ Coformitati date plan de amlasament cu datele inspectiei: evaluatorul a dispus la data inspectiei si in procesul evaluarii de extras de carte funciara, fara un plan de amplasament pentru a corela datele din teren cu cele din actele cadastrale, respectiv evaluatorul nu poate afirma daca sunt neconformitati intre situatia din teren si situatia din acte.
- **Date privind dreptul de proprietate**
 - ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosinta, dispozitie), fara alte drepturi subordonate.
 - ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluarii:** drept absolut asupra imobilului.
 - ✓ **Diferenta scriptic-faptic:** Analizand actele cadastrale si extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferente intre scriptic si faptic, respectiv proprietatea fizic se prezinta ca cea descrisa in acte.

II. 6 Tipul valorii

Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022.

Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **CONCESIONAREA TERENULUI** tipul de valoarea adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022, 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 2022.

Valoarea de piata este «suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.»

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 4,9366 LEI pentru 1 eur la data evaluarii 07.10.2022.

II.7 DATA EVALUARII

Data evaluarii: 07.10.2022

Concluzia asupra valorii s-a relizat in data de 07.10.2022 si este valabila la aceasta data.

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 desfașurare a lucrarilor de evaluare. Misiunea de evaluare include urmatoarele elemente care sunt prezentate in 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 nu i-au fost furnizate toate actele solicitate si datele necesare in procesul de evaluare.

- **Inspectia proprietatii / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari:** Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator.
- **Documentarea si analizele necesare evaluarii:** In indeplinirea misiunii de evaluare solicitata, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extras de carte funciarasi a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tip cladiri, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al proprietatilor comerciale/industriale/prestari servicii amplasate, preferabil, in acceasi zona.

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

- **Informatii aferente definirii temei:**

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc10



- Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat în baza extrasului de informare din cartea funciara.
- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Servicii publice în zona, conform datelor proprietarului sunt adecvate, disponibile.

• **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 loc. OSTRA, jud. Suceava.
- Informatiile privind zona evaluatorul le-a cules în 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 în zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

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

• **Informatii descriptive:**

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

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

II.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata în concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Evaluatorul a examinat actele imobilului si a identificat proprietatea împreuna cu reprezentantul proprietarului. Locatia si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.
- 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 are realizat măsuratori ale clădirii, dimensiunile proprietății fiind preluate din actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrisă în raport în ipoteza în 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 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



precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.

- 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 acurateței 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 sa afecteze proprietatea evaluata nu au fost identificate;

II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere;
- Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.
- 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: -07.10.2022

Evaluator: ing, Nisioi Gabriela Dana



II.12 Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat în conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2022**, care reglementează activitatea de evaluare.

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

SEV –urile care au stat la baza evaluării având în vedere scopul evaluării și tipul valorii estimate, sunt:

- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*
- *SEV 102 – Documentare și implementare*
- *SEV 103 – Raportarea evaluării*
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii*
- *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2022 (definiții)

II.13 Descrierea raportului

Prezentul raport de evaluare este instrumentul prin care evaluatorul comunică clientului rezultatele și concluziile evaluării imobiliare.

Raportul de evaluare întocmit este unul explicativ, detaliat (narativ), în format letric ce poate fi comunicat clientului pe hârtie sau pe suport electronic.

Conținutul și structura raportului de evaluare respectă cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022, ținând cont și de cerințele clientului legate de tipul de proprietate, de natură și complexitatea misiunii de evaluare.

Prezentul raport de evaluare exprimă opinia clară și neechivocă și suficient de detaliată, care garantează că informează corect și nu v-a duce la neînțelegeri asupra situației reale și asupra valorii estimate a proprietății evaluate.

Forma raportului de evaluare a ținut cont de informațiile specifice primite de evaluator de la client și de scopul utilizării evaluării de către acesta.

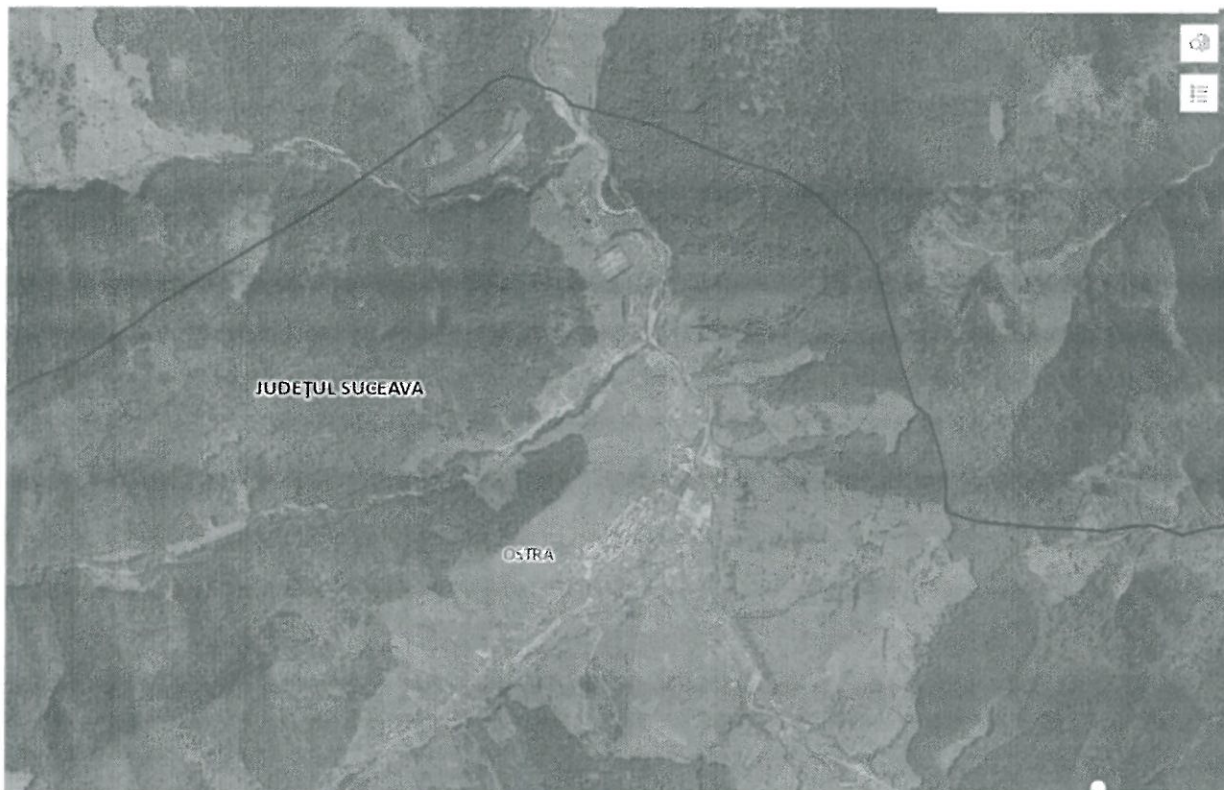
Raportul de evaluare explică metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse în cursul evaluării și prezintă informațiile semnificative care au fost folosite în analiză.

Raportul de evaluare este obiectiv și **evaluatorul** asigură că nu există conflicte de interese, nu este influențat de presiuni din partea clientului sau a unei terțe persoane, pentru a prezenta un rezultat predestinat al evaluării.

III. PREZENTAREA DATELOR

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

Parcela de teren situata in intravilan, cu suprafata de 668 mp este amplasata in com. Ostra, zona centrala. Terenul are acces la DJ 177 A si dispune de electricitate si retea apa.



III.2. Descrierea amplasamentului

- Utilizarea terenului in zona: utilizare rezidentiala;
- Utilitati ale amplasamentului: retea energie electrica;
- Dimensiunea si forma: forma terenului este regulata, de trapez;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Potential de crestere a valorii prin comasare: nu este cazul;
- Terenul in exces si terenul in surplus: nu este cazul;
- Topografie: plan, normal pentru fundare
- Vecinatati ale terenului: DJ 177A, la vest. La est si sud drum cu nr. Cad. 30669; la nord – LOT 1.
- Rețele de utilitati ale zonei: retea energie electrica, retea alimentare apa;
- Amenajari ale terenului: terenul este imprejmuit;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: 21,23 ml deschidere la drum judetean asfaltat – DJ 177A;

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- Distanța fata de centre comerciale -0,5 km;
- Distanța fata de institutii publice: 0,5 km;
- Distanța rutiera fata de rețele de transport urban: in proximitate;
- Indici urbanistici: evaluatorul nu dispune de certificat de urbanism pentru a mentiona indicii urbanistici.

III.3 Componente non imobiliare

Terenul NU dispune de componente non imobiliare.

III.4 Istoricul proprietatii subiect

- Data achizitiei/ data construirii: terenul a fost dobandit in anul 2020.
- Transferuri ulterioare de drepturi: nu s-au realizat;
- Schimbari de utilizare, costuri de conversie: nu s-au realizat

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

*Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc***16**



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 CERERII

Chiar dacă un teren este bine poziționat, are toate utilitățile, facilitățile, zona este dezvoltată, prețul său tot s-a diminuat în ultimii trei ani cu 20-30%, poate chiar mai mult în orașele de provincie mai mici, ne-a declarat domnul Dragoș Dragoteanu, președintele "Euroest", companie imobiliară ce se ocupă preponderent de segmentul de terenuri din București, Ilfov, Constanța, Brașov și Valea Prahovei.

Pe de altă parte, terenurile situate în oraș (nu la periferie), dar în planul al doilea sunt mai puțin căutate de investitori. Prin urmare prețurile acestora au scăzut în intervalul amintit cu 30-60%. Terenurile de la periferie și care nu prezintă deschidere la o șosea importantă, la un bulevard, la o linie de centura, au avut cel mai mult de suferit, în ultimii trei ani prețurile lor scăzând cu 60-90%. "Ce se



vindea înainte cu 90-100 euro pe mp, acum nu este vandabil nici măcar cu 9-10 euro, deoarece, dacă cineva are bani în bancă nu consideră justificat să cumpere un teren pe care nu are cui să-l vândă în următorii cinci ani și nu-i poate garanta nimeni că poate lua pe el măcar banii care s-ar regăsi în dobânda oferită de bancă", argumentează domnul Dragotescu.

Terenurile "fără căutare" nu se pot vinde

În prezent există două mari categorii de terenuri: vandabile și nevandabile indiferent de preț. "Nici în cinci ani nu o să se schimbe nimic. Terenurile vandabile au șansa să fie cumpărate la prețuri mai mari sau mai mici, în funcție de cum se mișcă piața, iar terenurile care nu sunt căutate nu au nicio șansă să fie vândute sau să le crească prețul. Nu există o zonă gri, doar albă și neagră. Zona gri în imobiliare nu mai există!", spune Dragoș Dragotescu.

În categoria terenurilor vandabile se regăsesc proprietățile aflate în poziții foarte bune, fie că ne referim la terenuri pentru rezidențiale sau spații comerciale, cu prețuri diminuate în baza noilor conjuncturi economice și terenurile agricole comasate. Terenuri foarte bune sunt situate în orașele mari, obligatoriu la bulevarde principale sau la ieșiri de drumuri europene, Dezvoltatorii și retailerii sunt în continuare interesați, bineînțeles, dacă terenurile sunt la prețurile reale, cu corecțiile aferente ultimilor trei ani.

La polul opus este terenul care nu-i trebuie nimănui pentru că se află într-o poziție proastă, în zonă în care nu există utilități, facilități, un plan de dezvoltare, un concept urbanistic de încadrare în viitorul apropiat. Nu contează dacă sunt intravilane sau nu. În fond procedura de introducere în intravilan este simplă și durează uzual 1-3 luni, adaugă domnul Dragotescu.

În privința terenurilor agricole, dacă sunt comasate sunt vandabile și căutate la prețuri de 1.500-2.000 euro pe ha. La polul opus, sunt terenuri care nu se pot vinde nici la 700-800 euro pe ha pentru că nu sunt comasate și nu prezintă interes pentru investitorii cu potențial financiar. "Indiferent cât s-ar cere pe ele nu există cumpărători deoarece achiziționarea unor astfel de terenuri nu numai că este inutilă, dar și încurcă, de exemplu trebuie plătit impozit pe ele, care chiar dacă astăzi este mic, mâine s-ar putea să fie mai mare", atrage atenția domnul Dragotescu.

Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora. S-a ajuns la o normalitate, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități. Restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei, de exemplu dacă există deja în curs dezvoltări urbanistice legate de infrastructură, investiții ale autorităților, deschiderea de noi obiective publice sau de sedii private.

Un segment aparte este reprezentat de categoria terenurilor "de necesitate". Există firme care se dezvoltă mai ales în perioade de criză, de exemplu retailerii, lanțurile de magazine mari, de benzinării, showroom-uri. Acestea au găsit în criză o oportunitate majoră de a cumpăra la prețuri mici terenuri pe



care altădată nu și le permiteau ca preț sau care pur și simplu nu erau scoase la vânzare. Acestea sunt terenurile "de necesitate". O firmă care se dezvoltă are nevoie de un anumit produs imobiliar, cumpără terenul pe care apoi îl gajează la bancă, iar pe baza ipotecii de la bancă obține credit pentru construcție. "Băncile dau în continuare credit pentru investiții imobiliare care pornesc de la o necesitate de achiziție, dacă beneficiarul are flux de numerar și o cifră de afaceri serioasă", menționează domnul Dragoteanu.

IV.2 ANALIZA OFERTEI

Piața imobiliară nu a rămas neinfectată de virusul chinezesc, ci, dimpotrivă, resimte deja febra pandemiei și se pare că, potrivit specialiștilor, își va reveni mai greu decât economia.

Implicațiile sociale și efectele asupra pieței imobiliare a COVID-19 ar putea fi resimțite și în anii următori, deoarece vor avea loc schimbări semnificative asupra modului de a trăi și de a lucra, apreciază experții din cadrul JLL. Aceștia arată că munca la distanță, cumpărăturile online, deglobalizarea lanțurilor de aprovizionare, inițiativele de sustenabilitate și integrare a tehnologiei ar putea fi modificate fundamental de această criză globală. Raportul "COVID-19: Real Estate Implications" realizat de JLL menționează: "Focarul COVID-19 are un impact semnificativ asupra economiei globale. În acest moment, toată lumea este de acord că acesta va fi un șoc puternic pentru economie în prima jumătate a anului 2022, urmat de o revenire în lunile ce vor veni. În același timp, cu cât focarul crește și persistă o perioadă mai mare de timp, cu atât șansele unui impact de mai lungă durată asupra economiei globale și, prin extensie, asupra piețelor imobiliare sunt mai mari". Din punct de vedere investițional, în general, sectorul imobiliar rămâne într-o poziție favorabilă, beneficiind de capital semnificativ înainte de acest șoc, sunt de părere specialiștii citați, adăugând: "Acești factori ar trebui să contribuie la o conservare a valorii activelor imobiliare și ar putea ajuta la o revenire rapidă a pieței.

Însă, investitorii vor redeveni precauți, având în vedere nivelul de incertitudine, și își vor îndrepta atenția, probabil, către activele care le oferă venituri mai stabile (birouri și multihousing) sau celor de genul data center.

De asemenea, aceștia vor examina mai atent activele precum hoteluri, retail și spații de birouri flexibil (co-working)".

Întreruperea lanțurilor de aprovizionare globale reprezintă un impact major asupra sectorului industrial și logistic. Lanțurile de aprovizionare sunt revizuite, consolidate sau reînnoate acolo unde au fost perturbate.



Mutarea către cumpărături online, în special pentru alimente, ar putea rămâne permanent o caracteristică a sectorului de retail, ceea ce la rândul său va stimula cererea de spații logistice, conchid sursele citate.

Proiectele mari, în general cele care țin de domeniul public, continuă încă, dar cu dificultățile aferente, ne-a spus Cristian Erbașu, președintele Federației Patronatelor Societăților din Construcții (FPSC) și proprietar al companiei Construcții Erbașu. Domnia sa ne-a explicat că, în acest moment, trebuie respectate regulile impuse de ordonanțele militare, atât în ceea ce privește transportul și modul de organizare pe șantier, dar și interacțiunea și distanță socială. Toate acestea sunt impedimente care se regăsesc în desfășurarea activității pe șantiere. În ceea ce privește munca de birou, și companiile de construcții s-au reorganizat, angajații încercând să lucreze de acasă, în funcție de posibilitățile tehnice ale firmelor, ne-a mai spus Cristian Erbașu, apreciind: "Multe impedimente se vor agrava pe măsură ce starea de urgență va continua. Este bine că există unele facilități, dar și acestea rezolvă doar o parte din probleme, nu foarte multe. Companiile, chiar dacă au scăpat poate de povara salariilor și a altor cheltuieli, totuși rămân cu unele cheltuieli pe care nu au cum să le acopere. Ceea ce trebuie reținut este faptul că, pentru constructori, este posibil ca perioada și mai grea din punct de vedere economic să urmeze după criză, la o anumită distanță, pentru că până nu apar proiecte de lucrări pe piață, aceștia vor parcurge o perioadă destul de lungă și grea, în care nu vor avea de lucru".

Urmare a acestei crize, creditele neperformante vor crește în volum, estimează expertul imobiliar Ion Radu Zilișteanu, doctor în sconomie, subliniind că agențiile imobiliare au problema că potențialii clienți nu mai vor să meargă pe teren să vizioneze.

În acest context, perspectivele sunt destul de sumbre, preconizează domnia sa, adăugând: "Epidemiologii spun că în toamnă vom mai avea un val de virus, nu la fel de important ca acesta. Este foarte important cum va reporni, ulterior, economia. Perspectivele sunt destul de negre, mai ales în contextul în care o parte din proiectele imobiliare s-au oprit. Criza din 2008 a schimbat comportamente. Și această criză va schimba comportamente, dar tabloul va fi altul, după terminarea ei".

<https://www.bursa.ro/coronavirusul-a-infestat-si-piata-imobiliara-23713936>

IV.3 Interacțiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului

Scopul în care se studiază **cererea și oferta pieței** îl 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 din aceste prețuri vor domina piața? Care va fi cantitatea de bunuri care va fi vândută și cumpărată?

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34⁴ BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc **21**



V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Relațiile dintre tendințele economice și practică evaluării sunt evidențiate pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului participanților pe piață sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU). Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiză celei mai bune utilizări identifica cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea imobiliară subiect.

Definiție:

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022-Glosar, astfel:

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

Definiția termenului include în mod implicit ideea că analiză CMBU este privită din perspectiva utilizării unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea clădirilor existente.

Analiză terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

Evaluarea se realizeaza in cea mai buna utilizare, respectiv utilizarea rezidentiala sau comerciala.



VI. EVALUAREA PROPRIETATII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 ANEVAR, proprietatea se încadrează la grupa de proprietăți rezidențiale. Având în vedere tipul proprietății subiect, specificul zonei analizate și piață imobiliară actuală, abordările relevante și adecvate de evaluare sunt cea prin piață, venit și cost.

VI.1. Evaluarea terenului

Terenul reprezintă principala sursă pentru orice venit generat de proprietate și are prioritate asupra oricărui venit generat de construcție. Valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți. Terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare iar, atunci când nu se întâmplă acest lucru, construcțiile trebuie demolate. În acest caz, costul eliberării terenului este o penalitate sau o contribuție negativă a clădirii, care va fi dedusă din valoarea terenului.

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajari si/sau constructii se poate realiza prin sase metode recunoscute de evaluare.

Cele sase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- Comparatia directa – utilizata pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea de piata se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, adica valoarea de piata poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate sau sunt oferite la o data apropiata de data evaluarii.

- Extractia de pe piata - consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus constructii) s-a sczut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.

- Alocarea - se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii diferitelor. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.

- Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anual alocat constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rata de capitalizare.

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



• Capitalizarea directa a rentei se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului in schimbul unei rente sau chirii.

• Analiza fluxului de numerar actualizat - reprezinta o analiza a parcelarii si dezvoltarii terenului neamenajat, pe premise amenajarile si cladirile proiectate reprezenta cea mai probabila utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.

In cazul proprietatii subiect al evaluarii, estimarea valorii de piata se face prin metoda comparatiilor directe.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

*Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc***24**



VI. EVALUAREA PROPRIETATII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 ANEVAR, proprietatea se încadrează la grupa de proprietăți rezidențiale. Având în vedere tipul proprietății subiect, specificul zonei analizate și piață imobiliară actuală, abordările relevante și adecvate de evaluare sunt cea prin piață, venit și cost.

V.1. Evaluarea terenului

Terenul reprezintă principala sursă pentru orice venit generat de proprietate și are prioritate asupra oricărui venit generat de construcție. Valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți. Terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare iar, atunci când nu se întâmplă acest lucru, construcțiile trebuie demolate. În acest caz, costul eliberării terenului este o penalitate sau o contribuție negativă a clădirii, care va fi dedusă din valoarea terenului.

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajări și/sau construcții se poate realiza prin șase metode recunoscute de evaluare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- Comparația directă – utilizată pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, adică valoarea de piață poate fi obținută în urmă analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate sau sunt oferite la o dată apropiată de dată evaluării.

- Extracția de pe piață - constă în determinarea valorii terenului liber că o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajărilor.

- Alocarea - se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații diferite. Acest raport procentual se obține din analiză prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare.

- Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, că mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren. Această tehnică necesită determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietății imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anual alocat construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rată de capitalizării.



- Capitalizarea directă a rentei se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului în schimbul unei rente sau chirii.

- Analiză fluxului de numerar actualizat - reprezintă o analiză a parcelării și dezvoltării terenului neamenajat, pe premise amenajările și clădirile proiectate reprezenta cea mai probabilă utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.

În cazul proprietății subiect al evaluării, estimarea valorii de piață se estimează prin metodă compartiilor directe, dat fiind faptul că s-au identificat suficiente oferte de proprietăți comparabile.

Metodă comparației directe

Cea mai recomandată metodă este comparația vânzărilor, cunoscută sub denumirea consacrată de metodă comparative directe. Metodă se pretează la evaluarea tuturor tipurilor de proprietăți (terenuri), cu condiția existenței:

- ♣ Unui număr suficient de tranzacții recente;
- ♣ Unor informații suficiente și relevante de piață.

Că și celelalte metode, metodă comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un pricipiu de prim rang și care spune că "nici un cumparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.

Estimarea valorii de piață a terenului subiect al evaluării, a solicitat analiză a trei proprietăți imobiliare comparabile.

V.2. Abordarea prin piata

Abordarea prin piata ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia în considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

Tehnica cantitativa prin analiza pe perechi de date este aplicabila tuturor tipurilor de proprietate imobiliara pentru ca exista suficiente tranzactii recente credibile, care sa indice comportamentele valorii sau tendintele pietei.



Tehnica cantitativa este folosită pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica mărimea acestor ajustări. Relațiile cantitative sunt investigate prin analiză pe perechi de date, prin analiză tendințelor.

Analiza pe perechi de date constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții pe piață sunt comparate pentru a obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici.

Abordarea prin piață furnizează, în mod uzual, cea mai relevantă opinie asupra valorii de piață a proprietăților care nu se cumpără pentru caracteristicile lor de a genera venit. Aceste tipuri de proprietăți sunt pretabile la evaluarea prin piață deoarece proprietăți asemănătoare se vând și se cumpără în mod curent pe aceeași piață. Abordarea prin piață furnizează cea mai bună opinie asupra valorii pentru proprietățile rezidențiale.

In zona data au fost identificate proprietăți imobiliare de acest tip, oferite spre vânzare, pentru a aplica abordarea prin piață.

Terenul reprezintă principala sursă pentru orice venit generat de proprietate și are prioritate asupra oricărui venit generat de construcție. Valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți. Terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare iar, atunci când nu se întâmplă acest lucru, construcțiile trebuie demolate. În acest caz, costul eliberării terenului este o penalitate sau o contribuție negativă a clădirii, care va fi dedusă 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 - analiză parțială 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 comparației directe

Cea mai recomandată metodă este comparația vânzărilor, cunoscută sub denumirea consacrată de metoda comparative directe. Metoda se pretează la evaluarea tuturor tipurilor de proprietăți (terenuri), cu condiția existenței:



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

Ca si celelalte metode, metoda comparatiei directe este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca "nici un comparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.

Valoarea de piata a unei proprietati (teren) este in relatie directa cu preturile unor proprietati (terenuri) comparabile (similare) si competitive. Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere, sau care se considera libere pentru scopul evaluarii. Metoda se utilizeaza cand exista vanzari de terenuri comparabile.

Preturile si alte informatii referitoare la loturi similare de teren sunt analizate, comparate, corectate, si ajustate, in functie de asemanari sau diferentieri.

Corectiile se fac intr-o anumita ordine. Sunt supuse acestor corectii preturile vanzarilor comparabile, vis a vis proprietatea (terenul) de evaluat. Corectiile pentru drepturile de proprietate, conditiile de finantare, conditiile de piata si de vanzare se fac inaintea corectiilor pentru localizare si pentru caracteristicile fizice.



VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 Analiza rezultatelor

Reconcilierea este analiză 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 logică aplicate, au condus la judecați 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 logică aplicată au dus la judecați consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

In urma aplicarii metodei comparatiilor directe, VALOAREA DE PIATA terenului

Abordarea prin piata – 21.450 lei

VII.2 Concluzia asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare si valorii obtinuta in baza abordarii de piata, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 07.10.2022 **VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE**, amplasata in com. OSTRĂ, zona centrala, jud. Suceava, aflata in proprietatea **COMUNEI OSTRĂ -DOMENIUL PRIVAT**, este de:

21.450 lei

4.342 €

valorile nu contin TVA



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



ANEXE

Solicitare evaluare

ACTE DE PROPRIETATE

Nu s-au pus la dispozitie

ACTE CADASTRALE

Extras de carte funciara

Plan de amplament si delimitarea imobilului

INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETII

In analiza pietii s-au utilizate si informatii de la reprezentantii primariei OSTRĂ si de pe site-ul primariei, cu privire la dezvoltarea zonei, eliberarea autorizatiilor de constructii, utilitati si amenajari ale drumurilor. Deasemenea informatii cu privire la pulsul pietii in loc. OSTRĂ, jud. Suceava au fost obtinute si de pe diverse site-uri care realizeaza analize ale pietilor imobiliare.

FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE

- Sunt cuprinse in cadrul raportului de evaluare.

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2022;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Metoda costurilor segregate – Corneliu Schiopu, IROVAL 2011
- Cladiri, sisteme-subsisteme constructive – Constantin Pestisanu, Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca ANEVAR, 2005
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009
- Insectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar 2005
- 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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc30

TEREN INTRAVILAN, curti constructii CU SUPRAFATA DE 668 MP. Terenul are o deschidere de 21,23 ml la drum de acces, asfaltat, DJ 177 A. Terenul este partial imprejmuit cu gard provizoriu. Terenul este inregistrat in Cartea Funciara 32074 UAT OSTRA, CU NR. CAD. 32074.

GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE				
Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile - TEREN INTRAVILAN PRETABIL PENTRU CONSTRUCTII REZIDENTIALE		
		A	B	C
Suprafata (mp)	668,00	1.289,00	1.200,00	5.000,00
Pret oferta (eur/mp)		7,00	6,00	4,00
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta
Sursa datelor		www.homezz.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	similar	similar	similar
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Cheltuieli necesare imediat dupa comparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Conditii de piata	data evaluarii	prezent	prezent	prezent
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	sat Ostra, com. Ostra, zona centrala, jud. Suceava	com. Ostra, zona mediana, jud Suceava	com. Ostra, zona mediana, jud Suceava	Tarnacioara, com. Ostra, jud Suceava
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	668,00	1.289,00	1.200,00	5.000,00
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare	drum asfaltat, DJ 177 A	drum asfaltat, secundar	drum asfaltat, DJ 177A	drum asfaltat
Topografie /relief	plan	plan	plan	plan
Utilitati disponibile	electricitate, apa de la retea comunală /canalizare in regie proprie	electricitate, apa de la retea comunală	electricitate, apa de la retea comunală	electricitate, apa de la retea comunală
Forma in plan	regulata, trapez	regulata	regulata	regulata
Deschiderea la strada	21,23 ml deschidere la DJ177A	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat DJ 177A	deschidere la drum acces asfaltat
Construit/neconstruit	evaluarea parcelei de teren se realizeaza in premiza ca este liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)
Utilizare	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit

A



TEREN INTRAVILAN, curti constructii CU SUPRAFATA DE 668 MP. Terenul are o deschidere de 21,23 ml la drum de acces, asfaltat, DJ 177 A. Terenul este partial imprejmuit cu gard provizoriu. Terenul este inregistrat in Cartea Funciara 32074 UAT OSTRA, CU NR. CAD. 32074.

GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE				
Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile - TEREN INTRAVILAN PRETABIL PENTRU CONSTRUCTII COMERCIALE SI REZIDENTIALE		
		A	B	D
Suprafata (mp)	668,00	1.289,00	1.200,00	5.000,00
Pret oferta (eur/mp)		7,00	6,00	4,00
Marja de negociere (eur)		-0,42 €	0,00 €	-0,24 €
Marja de negociere, %		-6%	0%	-6%
Sursa datelor		www.homezz.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Construit/neconstruit	evaluarea parcelei de teren se realizeaza in premiza ca este liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		6,58 €	6,00 €	3,76 €
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		6,58	6,00	3,76
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		6,58	6,00	3,76
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		6,58	6,00	3,76
Cheltuieli necesare imediat dupa cumarare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		6,58	6,00	3,76
Conditii de piata	data evaluarii	prezent	prezent	prezent
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		6,58	6,00	3,76
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	sat Ostra, com. Ostra, zona centrala, jud. Suceava	com. Ostra, zona mediana, jud Suceava	com. Ostra, zona mediana, jud Suceava	Tarnacioara, com. Ostra, jud Suceava
Ajustare, %		8%	8%	53%
Ajustare, eur		0,50	0,50	2,00
Pret ajustat, eur		7,08	6,50	5,76
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	668	1289	1200	5000
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Destinatii (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Amenajari exterioare	drum asfaltat, DJ 177 A	drum asfaltat, secundar	drum asfaltat, DJ 177A	drum asfaltat
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Topografie /relief	plan	plan	plan	plan
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Utilitati disponibile	electricitate, apa de la retea comunală /canalizare in regie proprie	electricitate, apa de la retea comunală	electricitate, apa de la retea comunală	electricitate, apa de la retea comunală
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Forma in plan	regulata, trapez	regulata	regulata	regulata
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Deschiderea la strada	21,23 ml deschidere la DJ177A	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat DJ 177A	deschidere la drum acces asfaltat
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Ajustare totala caracteristici fizice, %		0,00%	0,00%	0,00%
Ajustare totala caracteristici fizice, eur		0,00	0,00	0,00



Utilizare	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (eur)		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		7,08	6,50	5,76
Ajustatare totala neta absoluta, %		7,60%	8,33%	53,19%
Ajustatare totala neta absoluta, eur		0,50	0,50	2,00
Ajustatare totala bruta absoluta, %		8%	8%	53%
Ajustatare totala bruta absoluta, eur		0,50	0,50	2,00
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 careia nu i s-au efectuat ajustari brute absolute.				Curs valutar BNR: 4,9410 lei/1eur
Valoarea de piata a proprietatii subiect (rotujit)	4.342 €			
	6,50 eur/mp			
	21.450 lei			



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa Imobilului
32074	668	Intravilan com. Ostra, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara		
Unitatea Administrativ Teritoriala(U.A.T.)		
OSTRA		

Digitally signed by

Andrei Iliut

Date: 2021.05.24

14:33:08 +03'00'

Andrei Iliut

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mențiuni
1	CC	668	LOT 2 - Teren partial imprejmuit.
Total		668	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mențiuni
Total			
		Suprafata totala masurata a imobilului = 668 mp	
		Suprafata din act = 668 mp	

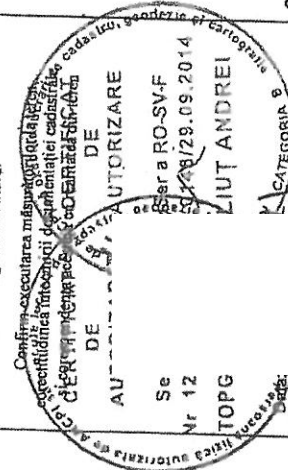
Executant : Ing. ILIUT Andrei

Inspector

10420/2021

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Digitally signed
by Ionela Panaite
Date: 2021.05.27
07:59:09 +03'00'



Ștampila BCPI

Data

