

2021



Nr. 76/16.08.2021

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 1.240 MP

TIP PROPRIETATE: teren intravilan

ADRESA PROPRIETATE: com. Ostra, jud. Suceava

DATA EVALUARII: 16.08.2021

EVALUATOR: GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

BENIFICIAR: PRIMARIA COM. OSTRĂ

DESTINATAR: PRIMARIA COM. OSTRĂ

PROPRIETAR: COMUNA OSTRĂ -DOMENIU PRIVAT





CUPRINS

CUPRINS	2
I. INTRODUCERE	4
I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR.....	4
I.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	8
II.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	8
II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	8
II.3 Scopul evaluarii.....	9
II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	9
II. 6 Tipul valorii	9
II.7 Data evaluarii.....	10
II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	10
II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare	11
II.10 Ipoteze si ipoteze speciale	11
II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare.....	13
II.12 Declararea conformitatii cu SEV	14
II.13 Descrierea raportului	14
III. PREZENTAREA DATELOR.....	16
III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare.....	16
III.2. Descrierea amplasamentului.....	16
III.3 Componente non imobiliare	16
III.4 Istoricul proprietatii subiect.....	16
IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE	17
IV.1 Analiza cererii	17
IV.2 Analiza ofertei	18
IV.3 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului.....	20

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



IV.4 Date relevante	20
V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	21
VI. EVALUAREA PROPRIETATII.....	21
V.1. Evaluarea terenului	23
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	23
VII.1 Analiza rezultatelor	27
VII.2 Concluzia asupra valorii.....	27
ANEXE.....	28
ACTE DE PROPRIETATE	28
ACTE CADASTRALE	28
INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETII.....	28
FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE	28
BIBLIOGRAFIE.....	28

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.Ț.D. Suc. C-lung Moldovenesc3



I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUARII: TEREN FANEATA, INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 1.240 mp, inregistrat in Cartea Funciara 31975/UAT Ostra, cu nr. cad. 31975. Proprietatea imobiliara, reprezinta o proprietate funciara din domeniul privat al comunei Ostra.

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

PROPRIETAR COMUNA OSTRA -DOMENIU PRIVAT

ADRESA Com. OSTRA, jud. Suceava

PROPRIETATII

DESTINATAR PRIMARIA COM. OSTRA

1 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, fâneata, cu suprafata de 1.240 mp, este amplasata in com. Ostra, zona mediana. fiind limitat pe o latura de pâraul Brateasa.

Terenul prezinta o forma neregulata alungita, are acces la drum asfaltat DJ 177A. Proprietatea are acces la rețeaua de alimentare cu energie electrica si rețea apa.

Vecinatati ale terenului: Paraul Brateasa, canal, proprietati private si propr. Comuna Ostra, DJ 177A.

Parcela de teren este imprejmuita.

CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE Nu s-au identificat conditii deosebite.

TIPUL VALORII Valoarea de piata

SCOPUL EVALUARII VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

DATA EVALUARII 16.08.2021

2 DATA RAPORTULUI 16.08.2021

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimitate 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@ yahoo.com



CURS DE SCHIMB		4,9118 lei echivalent 1 eur
BNR LA DATA		
EVALUARI		
3	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Evaluarea proprietatii imobiliare tine cont de un drept absolut de proprietate, neafectat de alte drepturi conexe. Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara , parcela de teren este inscrisa cu drept deplin de proprietate in favoarea comunei OSTRA -domeniu privat, dobandita prin Lege. Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara , parcela de teren cu nr. cad. 31975 este liber de sarcini.
4	DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE	Nu s-au pus la dispozitie
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Incheiere de intabulare Extras de carte funciara Plan de amplasament si delimitarea imobilului
6	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII	La data inspectiei terenul era ocupat de fâneata .
ZONA DE AMPLASARE		Proprietatea este amplasata in com. Ostra, zona mediana, jud. Suceava.
7	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Accesul la teren se realizeaza prin drumul judetean asfaltat DJ 177A.
CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI		Zona cu caracter rezidential.
UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI		Retea alimentare apa -prezenta Retea alimentare canalizare -lipsa Retea alimentare energie electrica -prezenta Retea alimentare gaze naturale - lipsa Retele de telecomunicatii
UTILITATI DISPONIBILE		Retea alimentare energie electrica

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 Moldovenesc5



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



PROPRIETATII/

RACORDATA

AMBIENT

Zona cu ambient linistit

8 ABORDARI

Abordarea prin piata

UTILIZATE

VALOAREA

DE

19.500 lei

9

PIATA ESTIMATA

respectiv

3.970 eur

10 IPOTEZE SPECIALE

Nu s-au identificat

UTILIZATE



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc6

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung 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 cunoștința 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 nepartinuitoare 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 părținare 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 cunoștința 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 2020;
- 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 **16.08.2021**, este estimată la **16.08.2021**
- Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: Nisioi Gabriela-Dana

Data certificării: 16.08.2021



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 Moldovenesc7

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.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. autorizatie ANEVAR - 433

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, Legitimație nr. 14719/2021:

- 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 desemnati

- Identificare client: **PRIMARIA COMUNEI OSTRA**
- 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 si al Primariei comunei OSTRA.**
 - Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat si in conformitate cu necesitatile solicitate de catre **Primaria com. OSTRA**, fata de care evaluatorul poarta raspundere pentru corectitudine si acuratetea datelor prezentate.



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 Moldovenesc8



II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este VANZAREA.

Utilizarea evaluării propusă este motivul pentru care clientul are nevoie de evaluare.

Prezentă evaluare nu poate fi utilizată decât în scopul în care a fost solicitată și realizată, și nu poate fi utilizată în alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

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

- **Adresa proprietății (adresa postală, cod postal):** com. OSTRĂ, jud. Suceava
- **Descriere legală conform cadastru și CF:**

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

TEREN FANEATĂ, INTRAVILAN CU SUPRAFAȚĂ DE 1.240 mp, înscris în Cartea Funciara 31975/UAT Ostră, cu nr. cad. 31975.

Conform părții a II-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren cu nr. cad. 31975 este înscrisă cu drept de proprietate în favoarea Comunei Ostră –domeniul privat, dobândit prin Lege.

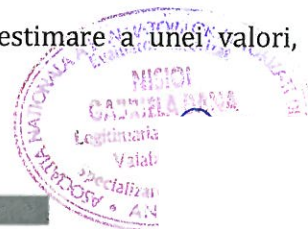
Conform părții a III-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren este liberă de sarcini.

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

- ✓ Coformitate date plan de amplasament cu datele inspecției: evaluatorul a dispus la data inspecției și în procesul evaluării de extras de carte funciara, fără un plan de amplasament pentru a corela datele din teren cu cele din actele cadastrale, respectiv evaluatorul nu poate afirma dacă sunt neconformități între situația din teren și situația din acte.
- **Date privind dreptul de proprietate**
 - ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosință, dispoziție), fără alte drepturi subordonate.
 - ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluării:** drept absolut asupra imobilului.
 - ✓ **Diferență scriptic-faptic:** Analizând actele cadastrale și extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferențe între scriptic și faptic, respectiv proprietatea fizică se prezintă ca cea descrisă în 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, ediția 2020.



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 Moldovenesc9



- Având în vedere scopul în care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, și anume **VANZARE** tipul de valoare adecvat estimării, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020, este **VALOAREA DE PIATA**
- Estimarea valorii de piață va ține cont de ipoteze fundamentale, care clarifică starea activului în cadrul schimbului ipotetic sau situațiile în care se presupune ca activul se schimbă.
- Definiție 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.»*
- *Valoarea de piață în prezentul raport de evaluare este prezentat în moneda lei și eur, la solicitarea clientului.* Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluării este de 4,9118 LEI pentru 1 eur la data evaluării 16.08.2021.

II.7 Data evaluării

- Data evaluării: 16.08.2021
- Concluzia asupra valorii s-a realizat în data de 16.08.2021 și este valabilă la această dată.

II.8 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- **Definirea misiunii de evaluare** este efectuată de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare și are drept scop stabilirea condițiilor și criteriilor de desfășurare a lucrărilor de evaluare. Misiunea de evaluare include următoarele elemente care sunt prezentate în cadrul prezentului raport: identificarea proprietății imobiliare; identificare a drepturilor de proprietate evaluat; destinația evaluării și orice limitare legată de aceasta; definiție a tipului de valoare; data evaluării și data raportului; identificare ariei de aplicabilitate a evaluării și a raportului; identificare a oricărui condiții limitative pe care se bazează evaluarea.

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

- **Inspectia proprietății / precizări dacă a fost permis accesul pentru vizualizare adecvată / limitări:** Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator.
- **Documentarea și analizele necesare evaluării:** În îndeplinirea misiunii de evaluare solicitată, evaluatorul a analizat documentația ce privește proprietatea și anume extras de carte funciară și a realizat analiză asupra zonei amplasării proprietății prin inspectie și culegerea informațiilor despre zona și anume tip clădiri, cai acces, iluminat stradal, distanța până la mijloace de transport în comun, magazine, prezenta unor elemente care provoacă disconfort auditiv, etc, cât și piața imobiliară.

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 Moldovenesc10





segmentul de piata al proprietatilor comerciale/industriale/prestari servicii amplasate, preferabil, in aceeaasi zona.

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 in 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 in 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 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 deprecierea 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.

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 actele imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul proprietarului. 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 Moldovenesc11





- 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

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 Moldovenesc12





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 detinere 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 nedeșemnați 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.
- Publicarea parțială, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele specificate ca beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluării;
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc13



- 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: **16.08.2021**

Evaluator: Nisioi Gabriela Dana

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 implementare*
- *SEV 103 – Raportarea evaluarii*
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii*
- *SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
- *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2020 (definitii)

II.13 Descrierea raportului

Prezentul raport 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 letric 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.

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 Moldovenesc14



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@vahoo.com



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, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc15



III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Date despre aria de piață, oraș, vecinătăți și localizare

Parcela de teren situată în intravilan, cu suprafața de 1.240 mp este amplasată în com. Ostra, zonă mediană, ocupată de fâneată. Terenul are acces la DJ 177 A și dispune de electricitate și rețea apă.

III.2. Descrierea amplasamentului

- Utilizarea terenului în zonă: utilizare rezidențială;
- Utilități ale amplasamentului: rețea energie electrică;
- Dimensiunea și formă: forma terenului este neregulată, alungită;
- Influența coltului: nu este cazul;
- Potential de creștere a valorii prin comasare: nu este cazul;
- Terenul în exces și terenul în surplus: nu este cazul;
- Topografie: plan, normal pentru fundare
- Vecinătăți: proprietăți rezidențiale, drum DJ 177A, canal, paraul Brateasa;
- Rețele de utilități ale zonei: rețea energie electrică, rețea alimentare apă;
- Amenajări ale terenului: terenul este împrejmuit;
- Accesul la teren, front stradal și distanța până la un drum de importanță locală: 24 ml deschidere la drum județean asfaltat – DJ 177A;
- Distanța față de centre comerciale – 1 km;
- Distanța față de instituții publice: 1 km;
- Distanța rutieră față de rețele de transport urban: în proximitate ;
- Indici urbanistici: evaluatorul nu dispune de certificat de urbanism pentru a menționa indicii urbanistici.

III.3 Componente non imobiliare

Terenul NU dispune de componente non imobiliare.

III.4 Istoricul proprietății subiect

- Data achiziției/ data construirii: terenul a fost dobândit în anul 2016.
- Transferuri ulterioare de drepturi: nu s-au realizat;
- Schimbări de utilizare, costuri de conversie: nu s-au realizat;





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 utilizare a 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.

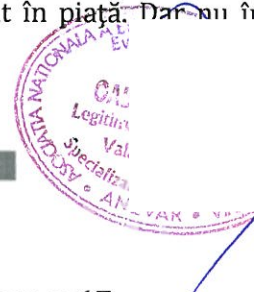
Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată - acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă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

Piață imobiliară din România s-a schimbat extrem de mult, de la începutul anilor '90 - de la o piață în care noțiunea de proprietate privată era rar întâlnită (sub 15% din total), s-a ajuns cu repeziciune la una în care proprietatea privată este majoritară. Deși pare că schimbările se produc prea lent, specialiștii argumentează că evoluția este absolut normală.

Profilul clientului actual este unul informat, ceea ce se reflectă în rezultatul final. După o perioadă în care numărul tranzacțiilor a fost departe de a fi spectaculos, iar prețurile au coborât chiar și cu 50%, clienții cu bani sau cu opțiuni de finanțare au revenit în piață. Dar nu în aceleași condiții, că în anii anteriori.





• Indiferent de bugetul pe care îl are la dispoziție, cumpărătorul român a învățat, în acești ani, că nu trebuie să accepte orice preț. Într-o piață care este în continuare slăbită, clienții știu că banii pe care îi au le oferă puterea de a negocia.

• În același timp, aceștia au devenit mai nișați – știu exact ce fel de locuința caută, se focusează pe mai puține zone și nu mai sunt dispuși să își extindă filtrul de selecție.

• În anii trecuți, cei mai mulți cumpărători ajungeau să își mărească bugetul, pentru a achiziționa o locuința mai mare, mai modernă sau într-o zonă mai bună. În prezent, clienții știu foarte clar ce suprafață vor, din ce an să fie imobilul și alte astfel de detalii, și tind să își urmeze planul inițial.

Atenția clienților este atrasă de localizare, structura populației în zonă, utilități, cai de acces cât și prezența zonelor verzi.

Cererea pentru terenuri, în anul 2021, va continua să vină din partea segmentului rezidențial: Luând în considerare creșterea salariilor și a intenției de a achiziționa o locuință, proiectele rezidențiale vor continua să rămână principalele motoare ale cererii pentru terenuri. De asemenea, proiectele noi de birouri vor atrage probabil cererea pentru proiecte rezidențiale în zonele învecinate.

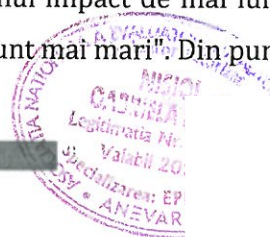
Cererea pentru proprietăți similare poate veni din partea unor investitori, care dispun de finanțare pentru a pune în funcțiune proprietățile, întrucât în zonă au fost identificate hale de producție, cu suprafețe mai mici decât proprietatea subiect, însă în aceeași stare fizică, și care sunt prezente mai bine de 1 an pe site-urile de publicitate.

Având în vedere numărul ofertelor și prezența îndelungată în lista imobilelor oferite spre vânzare, se concluzionează că avem o piață a cumpărătorului.

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 integrarea 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 2020, 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 a activele precum hoteluri, retail și spații de birouri flexibil (co-working)".

În aceste condiții, experții JLL văd o scădere a apetitului pentru investiții în retail și în active din domeniului hotelier, sectoare care au reprezentat aproximativ 24% din activitatea globală de investiții imobiliare din 2019.

Înteruperea lanțurilor de aprovizionare globale reprezintă un impact major asupra sectorului industrial și logistic. Lanțurile de aprovizionare sunt revizuite, consolidate sau reînnodate 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".



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 Moldovenesc19



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-infectat-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 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.4 Date relevante

Nu au fost identificat chirii pentru proprietati similare in zona date.





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 2020-Glosar, astfel:

"Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizate care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizica, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii 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 com. Ostra.

Concluziile sunt urmatoarele:

- Terenurile construite sunt ocupate de case de locuit, terenurile libere sunt virane, ocupate de pasune sau fanete.
- In imediata apropiere sunt disponibile terenuri libere, dar sunt ocupate de pasune (fanete), cu deschidere la drum DJ177A.

In concluzie cea mai probabila utilizare (mentionata cu scopul de a determina CMBU terenuri) va fi in scop rezidential (edificare sau gradina prin comasare cu terenurile invecinate).

Testul de permisivitate legala

Pentru a analiza daca este permisibila legal utilizarea comerciala, este necesar un Certificat de urbanism al terenului. Avand in vedere vecinatatile terenului, consideram ca este posibil legal utilizarea terenului in scop rezidential (edificare sau gradina prin comasare cu terenurile invecinate).



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 Moldovenesc21

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



Testul pentru posibilitatea fizica

Faptul ca in imediata apropiere sunt edificate case de locuit, aduce suficiente indicii pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor, permite faptul ca terenul sa fie contruit.

Testul fezabilitatii financiare

Analiza pietii a relevat cu oferte de teren, pretabile pentru constructii rezidentiale.

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

Testul valorii maxime

Avand in vedere caracterul zonei, vecinatatile, cea mai buna utilizare prin testul valorii maxime, va fi utilizare rezidentiala (edificiare sau gradina).

Concluzii:

Concluziile celei mai bune utilizari:

- In concluzie cea mai probabila utilizare (mentionata cu scopul de a determina CMBU terenuri) va fi cea actuala-faneata (gradina)
- Utilizarea actual reprezinta o utilizarea intermediara, pana la realizarea PUZ-lui.
- Cumparatorul cel mai probabil este un utilizator final;



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 Moldovenesc22



VI. EVALUAREA PROPRIETATII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2020 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.

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 Moldovenesc23





- 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 compariilor 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 principiu 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 piața

Abordarea prin piața oferă o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror preț se cunoaște.

Prima etapă a acestei abordări este obținerea prețurilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piața. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare prețurile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca prețul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Tehnica cantitativă prin analiza pe perechi de date este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietate imobiliară pentru ca există suficiente tranzacții recente credibile, care să indice comportamentele valorii sau tendințele pieței.





Tehnica cantitativa este folosita pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesre ajustari si pentru a cuantifica marimea acestor ajustari. Relatiile cantitative sunt investigate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendintelor.

Analiza pe perechi de date consta intr-un proces in care doua sau mai multe tranzactii pe piata sunt comparate pentru a aobtine o indicatie despre marimea unei singure ajustari aferente unei singure caracteristici.

Abordarea prin piata furnizeaza, in mod uzual, cea mai relevanta opinie asupra valorii de piata a proprietatilor care nu se cumpara pentru caracteristicile lor de a genera venit. Aceste tipuri de proprietati sunt pretabile la evaluarea prin piata deoarece proprietati asemanatoare se vand si se cumpara in mod curent pe aceeasi piata. Abordarea prin piata furnizeaza cea mai buna opinie asupra valorii pentru proprietatile rezidentiale.

In zona data au fost identificate proprietati imobiliare de acest tip, oferite spre vanzare, pentru a aplica abordarea prin piata.

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;

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 Moldovenesc25



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- 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.



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 Moldovenesc26



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 – 19.500 lei (fara TVA)

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 16.08.2021

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE, teren- amplasat in com. OSTRA, zona mediana, jud. Suceava, aflat in proprietatea COMUNEI OSTRA –DOMENIUL PRIVAT, este de:

19.500 lei

3.970 €

valorile nu contin T



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 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 OSTRA 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. OSTRA, 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 2020;
- 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
- Inspectia 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, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 31975 Ostra

Nr. cerere 14000
Ziua 28
Luna 07
Anul 2021

Cod verificare

100106382026



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ostra, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	31975	1.240	Teren intravilan, împrejmuit cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14988 / 28/07/2021		
Act Notarial nr. 1564 (ACT DE DEZMEMBRARE), din 22/07/2021 emis de Dumitru Mihaela;		
B1	Se înființează cartea funciară 31975 a imobilului cu numărul cadastral 31975 / UAT Ostra, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 30760 înscris în cartea funciară 30760;	A1
Act Administrativ nr. 19, din 25/03/2016 emis de Consiliul Local al comunei Ostra; Act Administrativ nr. 2165, din 22/05/2017 emis de Primăria comunei Ostra; Act Administrativ nr. ANEXA LA HCL 19, din 25/03/2016 emis de -;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA OSTRA-DOMENIUL PRIVAT , CIF:4441417		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 30760/Ostra, înscrisă prin încheierea nr. 6205 din 09/06/2017;		

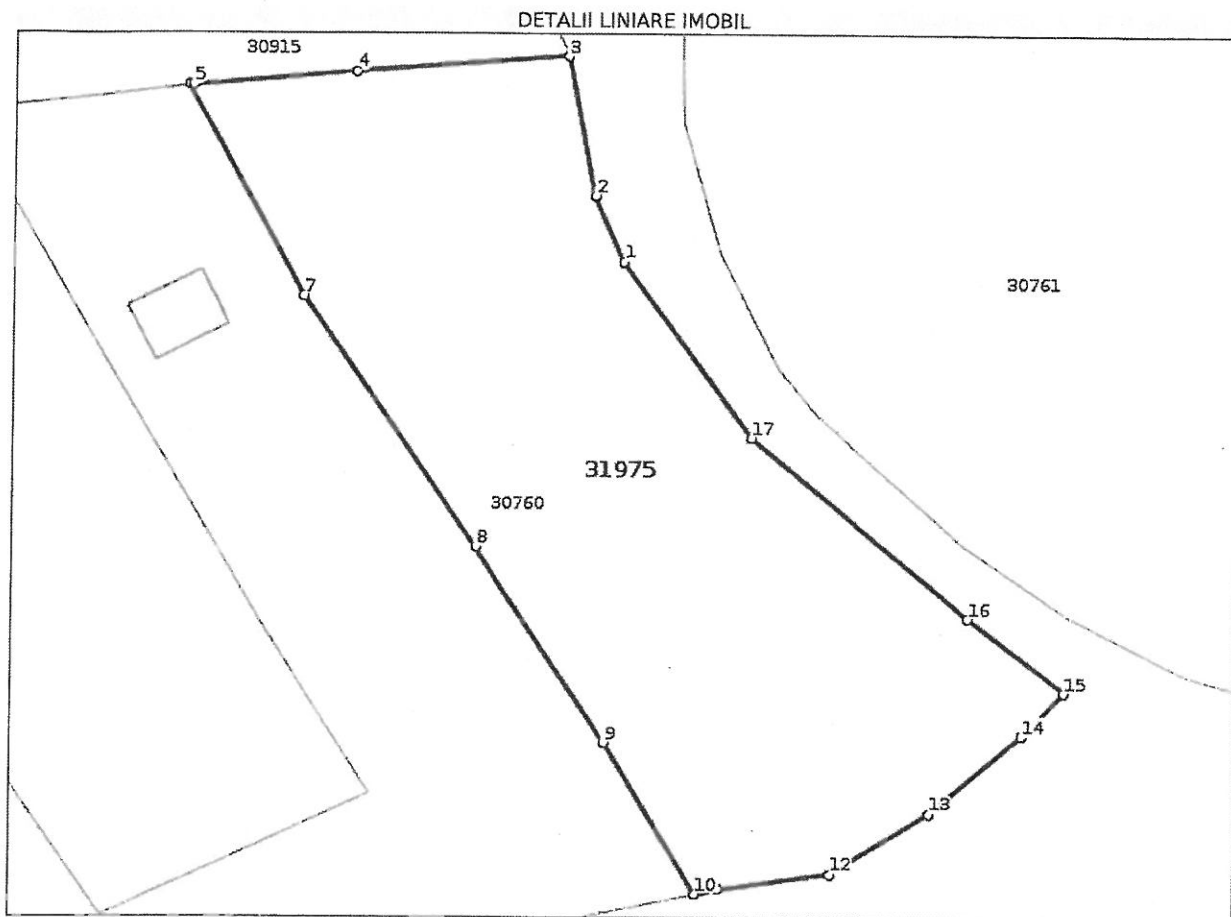
C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
31975	1.240	Teren intravilan, împrejmuit cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.240	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.651
2	3	9.131
3	4	13.758
4	5	10.488
5	6	0.215
6	7	15.471

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	19.583
8	9	15.208
9	10	11.435
10	11	1.541
11	12	7.274
12	13	7.485
13	14	7.792
14	15	3.955
15	16	7.878
16	17	18.26
17	1	14.051

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 120 RON, -Ordin de plata cont colaborator nr.520/28-07-2021 în suma de 120, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,

03-08-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IONEL BIG

Ionel Big

(parafa și semnătura)

Semnat digital de Ionel Big
Data: 2021.08.03 10:35:16
+03'00'

Referent,

(parafa și semnătura)

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(m ²)	Adresa imobilului
31975	1240	Intravilan com. Ostra, Jud. Suceava

Nr. Cartea Funciara	
Unitatea Administrativ Teritoriala(U.A.T.)	
OSTRA	

Andre
i lliut

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categoriile de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	1240	LOT 2 - Teren partial împrejmuit
Total		1240	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Total		-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 1240 mp			
Suprafața din act = 1240 mp			

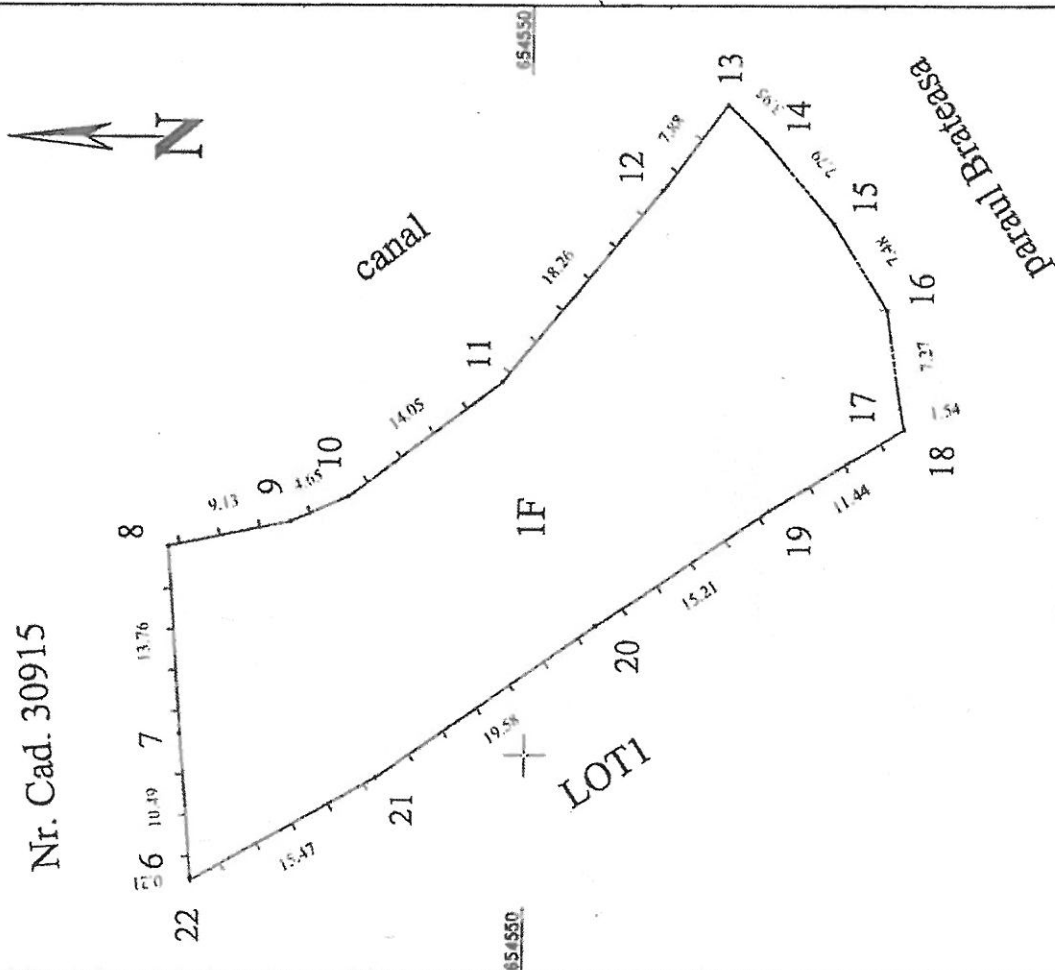
JO

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

Elena-
Raluca
Ghiuta

Stampila 8CPI

Data, 5020 / 2021



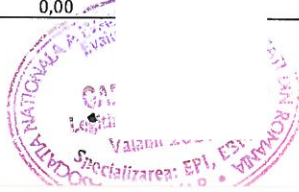
TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA TOTALA DE 1.240 MP				
GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE				
Elemente de comparatie	Subiect	Parcele de teren comparabile pretabile pentru edificare obiective comerciale sau case de locuit, cat si unitati prestari servicii		
		A	B	C
Suprafata (mp)	1.240	2.400	1.200	3.200
Pret oferta (eur/mp)		5,00	5,00	4,00
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta
Teren liber / ocupat	evaluarea parcelei de teren se realizeaza in premiza ca este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii
Sursa datelor		www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Tip vanzator	persoana juridica	persoana juridica	persoana juridica	persoana juridica
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	parcela de teren este amplasata in com. Ostra, zona mediana, cu acces din Dj177A, zona Brateasa, jud. Suceava	com. Ostra, zona mediana, (mai buna) jud. Suceava	com. Ostra, zona centrala (zona blocurilor, jud. Suceava	com. Ostra, zona mediana, jud. Suceava
Suprafata (mp)	1.240	2.400	1.200	3.200
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan, constructibil	intravilan, constructibil	intravilan, constructibil	intravilan, constructibil
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	DJ177A	drum comunal	Dj177A	DJ177A
Topografie /relief	panta lina, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare
Utilitati disponibile	electricitate /apa	electricitate /apa	electricitate /apa	electricitate /apa
Forma in plan	terenul are o forma neregulata/alungita, limitat pe o latura de parau Brateasa	regulata	regulata	regulata
Deschiderea la strada	24 ml deschidere la Dj177A	deschidere la drum comunal	deschidere la drum Dj177A	deschidere la drum Dj177A
Amenajari ale terenului	terenul este imprejmuit cu gard (care nu consmitioneaza obiectul evaluarii)	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat
Activitatea in zona	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni



TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA TOTALA DE 1.240 MP

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Parcele de teren comparabile pretabile pentru edificare obiective comerciale sau case de locuit, cat si unitati prestari servicii		
		A	B	C
Suprafata (mp)	1.240	2.400	1.200	3.200
Pret oferta (eur/mp)		5,0	5,0	4,5
Marja de negociere (eur)		-0,50 €	-0,50 €	-0,45 €
Marja de negociere, %		-10%	-10%	-10%
Pret de vanzare (eur/mp)		4,50	4,50	4,05
Teren liber / ocupat	evaluarea parcelei de teren se realizeaza in premiza ca este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sursa datelor		www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (eur/mp)		4,50	4,50	4,05
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		4,50	4,50	4,05
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		4,50	4,50	4,05
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		4,50	4,50	4,05
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		4,50	4,50	4,05
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	parcele de teren este amplasata in com. Ostra, zona mediana, cu acces din DJ177A, zona Brateasa, jud. Suceava	com. Ostra, zona mediana, (mai buna) jud. Suceava	com. Ostra, zona centrala (zona blocurilor, jud. Suceava	com. Ostra, zona mediana, jud. Suceava
Ajustare, %		-22%	-18%	-12%
Ajustare, eur		-1,00	-0,80	-0,50
Pret ajustat, eur		3,50	3,70	3,55
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	1240	2400	1200	3200
Ajustare, %		0%	0%	10%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,36
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan, constructibil	intravilan, constructibil	intravilan, constructibil	intravilan, constructibil
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Amenajari exterioare (strazi, drumuri)	DJ177A	drum comunal	DJ177A	DJ177A
Ajustare, %		5%	0%	0%
Ajustare, eur		0,18	0,00	0,00
Topografie /relief	panta lina, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Utilitati disponibile	electricitate /apa	electricitate /apa	electricitate /apa	electricitate /apa
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Forma in plan	terenul are o forma neregulata/alungita, limitat pe o latura de parau Brateasa	regulata	regulata	regulata
Ajustare, eur		-0,50	-0,50	-0,50
Deschiderea la strada	24 ml deschidere la DJ177A	deschidere la drum comunal	deschidere la drum DJ177A	deschidere la drum DJ177A
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		3,18	3,20	3,41
Amenajari ale terenului	terenul este imprejmuit cu gard (care nu consmtiute obiectul evaluarii)	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00



Pret ajustat (eur/mp)		3,18	3,20	3,41
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)		3,18	3,20	3,41
Activitatea in zona	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		3,18	3,20	3,41
Ajustatare totala neta absoluta, %		-17,22%	-17,78%	-2,35%
Ajustatare totala neta absoluta, eur		-1,33	-1,30	-1,00
Ajustatare totala bruta absoluta, %		27%	18%	22%
Ajustatare totala bruta absoluta, eur		1,68	1,30	1,36
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 i s-au efectuat ajustari brute absolute, cele mai mici. Curs valutar conform BNR pentru 1 eur este de 4,9118 lei				
Valoarea de plata TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 1.240 MP				3.970 €
				19.500 lei

