

2023, martie

NR. 14/03.03.2023



RAPORT DE EVALUARE

*Proprietate
imobiliara
rezidentiala*

CORP C1 CLADIRE REZIDENTIALA CU SUPRAFAT UTILA DE 151,6 MP

TIP PROPRIETATE: rezidentiala

ADRESA PROPRIETATE: sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava

DATA EVALUARII: 02.03.2023

DATA RAPORTULUI: 03.03.2023

EVALUATOR: GEOSTONE S.R.L. membru corporativ ANEVAR

CLIENT: PRIMARIA COMUNEI OSTR

PROPRIETAR: COMUNA OSTR

SCOPUL EVALUARII: STABILIREA CHIRIEI DE PIATA

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al GEOSTONE S.R.L.

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



CUPRINS

CUPRINS.....	2
I. INTRODUCERE.....	4
I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR.....	4
1.2 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.....	10
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.....	12
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 terenului.....	16
III.3 Descrierea cladirii.....	16
III.4 Componente non imobiliare.....	16
III.5 Istoricul proprietatii subiect.....	16
IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE.....	
IV.1 Delimitarea pietii.....	

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoe.com



IV.2 Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara	23
IV.3 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului	25
IV.4 Previziunea absorbtiei subiectului in aria pietii	26
IV.5 Date relevante	26
V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	27
VI. EVALUAREA PROPRIETATII	29
V.1. Evaluarea terenului	29
Metodă comparației directe	30
V.2. Abordarea prin piata	30
V.3 Abordarea prin venit	31
V.4 Abordarea prin cost	35
Deprecierea	35
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	37
VII.1 Analiza rezultatelor	37
VII.2 Concluzia asupra valorii	38
ANEXE	39
ACTE DE PROPRIETATE	39
ACTE CADASTRALE	39
INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETII	39
FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE	39
BIBLIOGRAFIE	40

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 3

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

• OBIECTUL EVALUARII

Proprietate imobiliara rezidentiala amplasata in sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava, neinscris in Cartea Funciara, ce include:

- ✓ corp C1 CENTRU REZIDENTIAL PENTRU COPII CU COMPORTAMENT DELICVENT, CU REGIM INALTIME P+M, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 197 MP SI SUPRAFATA CONSTRUIT-DESFASURATA DE 296 MP, REABILITATA IN ANUL 2009, CONSTRUITA DIN LEMN SI ACOPERIS CU TABLA, neidentificat cadastral,

din care

SUPUS INCHIRIERII VA FI SUPRAFATA UTILA DE 151.60 MP A CLADIRII CORP C1 (Parter).

corpul de cladire C1 este amplasat pe TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 1.213 MP, neidentificat cadastral, care nu constituie obiectul evaluarii.

* COMPONENTE NON IMOBILIARE SUPUSE EVALUARII, AFLATE IN DOTAREA CLADIRILOR:

- ✓ Bunurile mobile aflate in cadrul cladirilor, NU constituie obiectul prezentului raport de evaluare.
- IPOTEZE SPECIALE (pe care s-a bazat procesul evaluarii)
 - NU SUNT
- DREPT DE PROPRIETATE SUPUS EVALUARII si SITUATIA JURIDICA CONFORM PARTII a III-a DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCARA

Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara:

- Terenul in suprafata de 1213 mp este inscris cu drept de proprietate in favoarea STATULUI
- Corpul de cladire C1 este inscris cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI OSTRA (disponde de acte de proprietate).

Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara:

- Evaluatorul nu dispune de extras de carte funciara pentru a mentiona situatia juridica.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 4

GESTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanau@yahoo.com



- **SCOPUL EVALUARII**

Informarea PRIMARIEI COMENEI OSTRA asupra CHIRIEI DE PIATA care poate fi perceputa in conditiile actuale asupra CORP C1 CLADIRE REZIDENTIALA CU SUPRAFATA UTILA DE 151,6 MP.

- **TIPUL VALORII ESTIMATE**

Valoarea de piata, definita in SEV 104 - Tipul valorii estimate, Standarde de evaluare a bunurilor, editia 2022.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere- definita in SEV 104 - Tipul valorii estimate, Standarde de evaluare a bunurilor, editia 2022.

- **DATA EVALUARII**

02.03.2023, data la care concluziile asupra valorii sunt valabile. Cursul valutar conform BNR la data evaluarii pentru 1eur =4,9218 lei

- **ABORDARILE APLICATE IN ESTIMAREA VALORII DE PIATA si CHIRIEI DE PIATA**

Abordarea prin piata care ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Valoarea de piata estimata in baza abordarii prin piata nu s-a realizat, nefiind identificate obiectice similar spre vanzare.

Abordarea prin venit, metoda capitalizarii venitului, care ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Abordarea prin venit a fost aplicata pentru a estima CHIRIA DE PIATA, in baza valorii de piata, estimate in baza abordarii prin cost. Chiria de piata recomandata pentru CORPUL DE CLADIRE C1 este de 3,9 lei/mp/luna/corp C1 (fara TVA).

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire Valoarea de piata estimata in baza abordarii prin cost CORP CLADIRE C1 este de 308.000 lei (fara TVA), de unde valoarea de piata a spatiilor supuse evaluarii este de 205.000 lei (fara TVA)

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



• **CONCLUZII ASUPRA VALORII**

CHIRIA DE PIATA recomandata privind CORP C1 CLADIRE REZIDENTIALA CU SUPRAFATA UTILA DE 151,6 MP,
(Parter) amplasat in sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava, la data de 02.03.2023, este de (rotunjit):

4 lei/mp/ luna/ Corp Cladire

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 6

GEOSTONES R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 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 nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare care face obiectul acestui raport, păstrând confidențialitatea;
- În prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data **02.03.2023**, este estimată la **02.03.2023**.
- Prin prezenta certifică faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: ing. Nisioi Gabriela Dana

Data certificării: 02.03.2023

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 7

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@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. legitimație ANEVAR - 433/2023

Cod unic de înregistrare: 22714221

Nr. înregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719/2023:

- 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 a Primăriei com. Ostra.

- Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat și în conformitate cu necesitățile solicitate de către **PRIMARIA COMUNEI OSTRA**, fata de care evaluatorul poartă răspundere pentru corectitudinea datelor prezentate.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GESTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yehoo.com



II.3 Scopul evaluării

Informarea PRIMĂRIEI COMUENI OSTRĂ asupra CHIRIEI DE PIATĂ care poate fi percepută în condițiile actuale asupra CORP C1 CLĂDIRE REZIDENTIALĂ CU SUPRAFATĂ UTILĂ DE 151,6 MP.

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

Utilizarea propusă a evaluării este **închirierea proprietății**.

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): sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava.

- **Descriere legală conform cadastru și extras de Carte Funciara partea a I-a:**
 - corp C1 CENTRU REZIDENTIAL PENTRU COPII CU COMPORTAMENT DELICVENT, **CU REGIM ÎNALȚIME P+M, CU SUPRAFATĂ CONSTRUITĂ DE 197 MP ȘI SUPRAFATĂ CONSTRUIT-DESFĂȘURATĂ DE 296 MP, REABILITATĂ ÎN ANUL 2009, CONSTRUITĂ DIN LEMN ȘI ACOPERIS CU TABLĂ**, neidentificat cadastral;
- **Descriere legală conform cadastru și extras de Carte Funciara partea a II-a:**
 - Terenul în suprafață de 1213 mp este înscris cu drept de proprietate în favoarea STATULUI ROMÂN.
 - Corpul de clădire C1 este înscrisă cu drept de proprietate în favoarea COMUNEI OSTRĂ (evaluatorul nu dispune de acte de proprietate).
- **Descriere legală conform cadastru și extras de Carte Funciara partea a III-a:**
 - Evaluatorul nu dispune de extras de carte funciara pentru a menționa situația juridică asupra imobilului.
- ✓ *Abateri de la cartea funciara nu s-au constatat, adresa imobilului și numele proprietarului nu sunt eronate.*
- ✓ *Coformități plan de amplasament și delimitarea imobilului cu datele inspecției: conform inspecției nu s-au identificat diferențe de suprafață și compartimentari.*
- **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, evaluatorul a sesizat diferențe în faptic, respectiv proprietatea fizică se prezintă ca cea descrisă în acte.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 9

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



II. 6 Tipul valorii

- **Legatura scop-tip valoare:** Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022.
- **Definitie si sursa:** Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **INCHIRIEREA PROPRIETATII**, tipul de valoare adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022, este **CHIRIA 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 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.»

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

- **Moneda exprimarii valorii :** *Valoarea de piata si CHIRIA DE PIATA in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului.* Cursul schimb valutar conform DND 1-2-2022 evaluarii, 02.03.2023, este de 4,9218 LEI pentru 1 eur.

II.7 Data evaluarii

- Data evaluarii: 02.03.2023
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 02.03.2023 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 i-au fost furnizate toate actele solicitate si datele necesare in procesul de evaluare.

Limitari privind documentatia: nu s-au identificat.

Inspectia proprietatii / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari: 02.03.2023 data la care evaluatorul a realizat inspectia imobilului. Evaluatorul la data inspectiei a avut acces in toate incaperile imobilului.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 10

GHOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



- **Documentarea si analizele necesare evaluarii:** In indeplinirea misiunii de evaluare solicitata, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume plan de amplasament si relevee pe fiecare nivel si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tip cladiri, structura locatarilor, 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 imobilelor tip cladiri individuale (case de locuit cu utilizare industriala sau mixta), amplasate, preferabil, in aceeaasi zona. Evaluatorul a dispus in indeplinirea misiunii de evaluare, de toate actele necesare.

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

- **Informatii aferente definirii temei:**

- Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza planului de amplasament si delimitarea imobilului si adresei intocmita de Primaria Ostra.
- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Suprafata construita a cladirii a fost preluata din relevee coraborat cu extrasul de carte funciara.
- Imobilul a fost dobandit de catre actualul proprietar prin cumparare (teren) si edificare (cladire).
- 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 Ostra.
- Informatiile privind cartierul, evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei prin interogarea locatarilor din zona.
- Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

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

- **Informatii descriptive:**

- Datele cu privire la structura si componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.
- Starea cladirii si 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.

- **Informatii adecvate de pe piata specifica**

- Piata analizata de catre evaluator s-a referit la piata imobiliara, segmentul de piata al terenurilor libere si caselor de locuit. Datele privind piata imobiliara au avut ca sursa agentii imobiliare de pe segmentul dat. site-uriei /

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



de specialitate (www.storia.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, www.oix.ro, site-urile agentilor imobiliare), presa electronica, notariate si baza de date proprie a evaluatorului.

Datele selectate si verificate de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.

II.10 Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Evaluatorul a examinat releveele imobilului avizate de OCPI si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul. 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 a făcut nici o măsurătoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- Evaluatorul a examinat releveul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport deta-

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 12

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



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 competență în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința 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 să afecteze proprietatea evaluată nu au fost identificate;
- Ipoteze speciale: *Nu sunt;*

II.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere; Raportul de evaluare sau orice altă referință 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 raport

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 13

GHOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaheo.com



- 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: 02.03.2023

Evaluator: ing. Nisioi Gabriela Dana

II.12 Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2022, 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 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022 (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 2022, 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.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 14

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobilit: 074.315.5245 / 074.333.8249

email: gabrielladanon@yahoo.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 u evaluarii.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 15

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



III. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea este amplasata in zona mediana, zona rezidentiala a com. Ostra, jud. Suceava, la intersectia DJ177A si DC96 (drum pietrut), in proximitate de parual Brateasa.



Ostra este o comună în județul Suceava, formată din satele Ostra (reședința) și Tărnicioara.

III.2. Descrierea terenului

- Utilizarea terenului in zona: utilizari rezidentiale
- Utilitati ale amplasamentului: retea energie electrica si retea telecomunicatii, retea alimentare ană si canalizare;
- Dimensiunea si forma: forma terenului este regulata;
- Influenta coltului: nu este cazul;
- Dispunere fata de punctele cardinale: fadata este orientata spre sud-vest.
- Potential de crestere a valorii prin comasare: nu este cazul;
- Terenul in exces si terenul in surplus: nu este cazul;
- Topografie: plan;

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

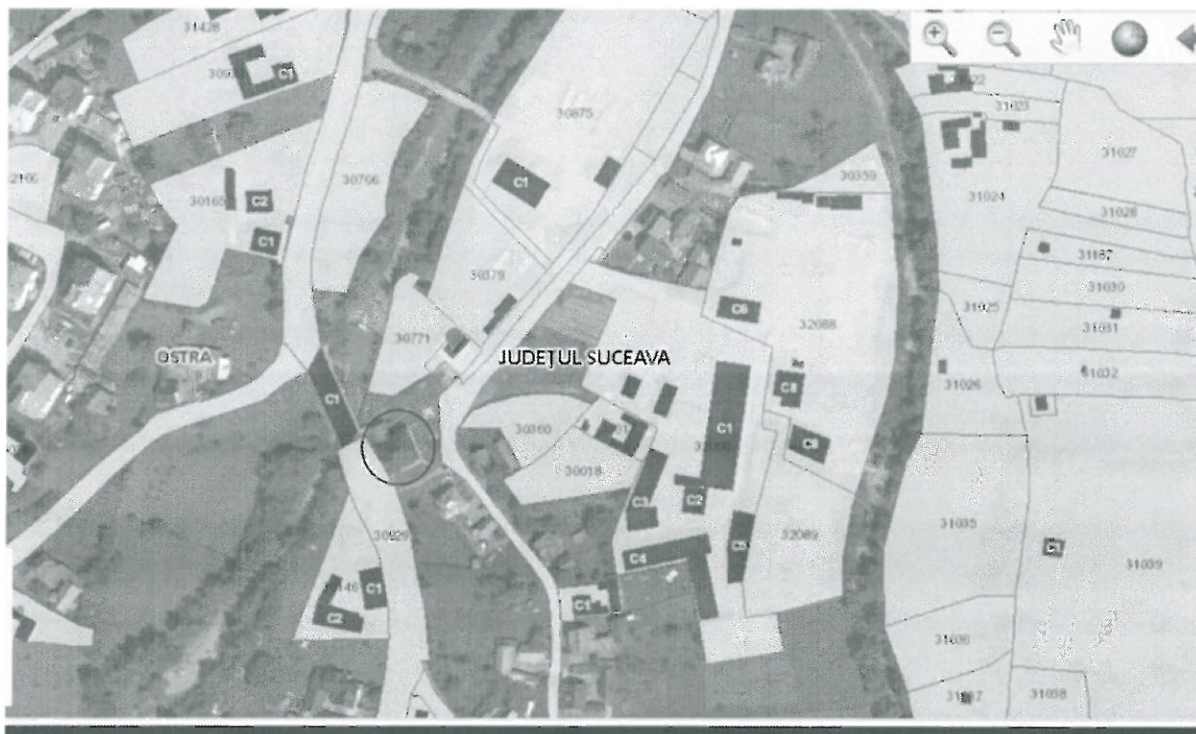
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



- Vecinătăți: proprietăți rezidențiale și terenuri virane;
- Zona verde/mediu înconjurător: nu este cazul;
- Avantaje ale terenului /amplasamentului: amplasarea în zona dată este favorabilă pentru utilizări rezidențiale;
- Rețele de utilități ale zonei: rețea alimentare apă și canalizare, și rețea energie electrică și rețea telecomunicații;
- Amenajări ale terenului: terenul este împrejmuit și amenajat cu cai de acces;
- Accesul la teren, front stradal și distanța până la un drum de importanță locală: deschidere de 27 m la DJ177A și 66 m la drum pietruit;
- Distanța rutieră față de rețele de transport urban: la limită;
- Indici urbanistici: evaluatorul nu dispune de certificat de urbanism pentru a menționa indicii urbanistici.



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 17

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

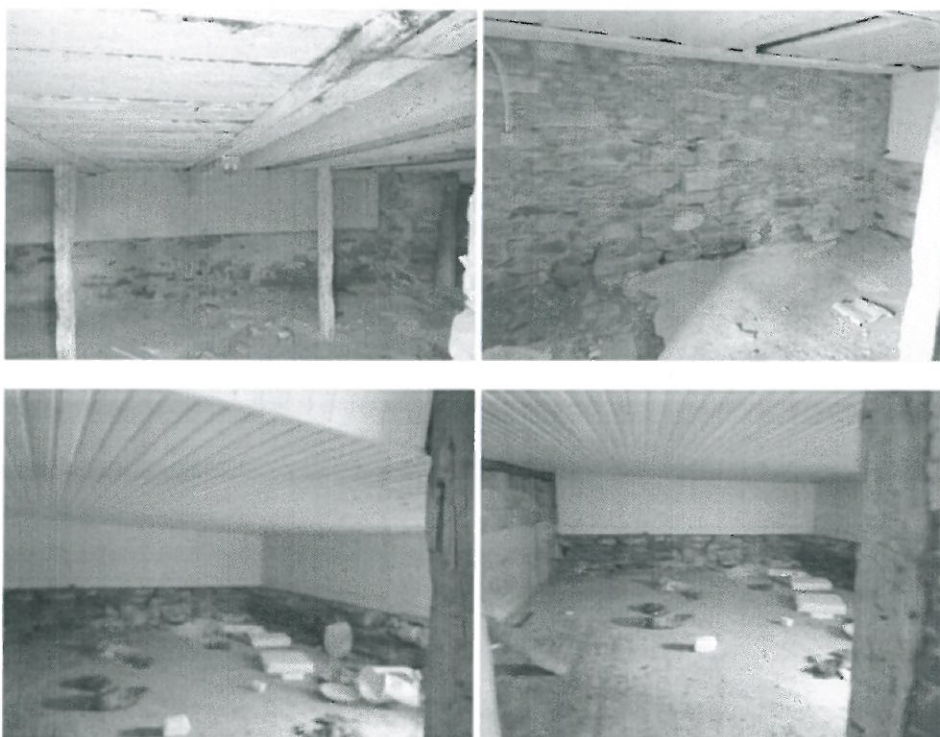
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladenan@yahoo.com



III.3 Descrierea clădirii



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 18

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanar@yahoo.com



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

19

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 20

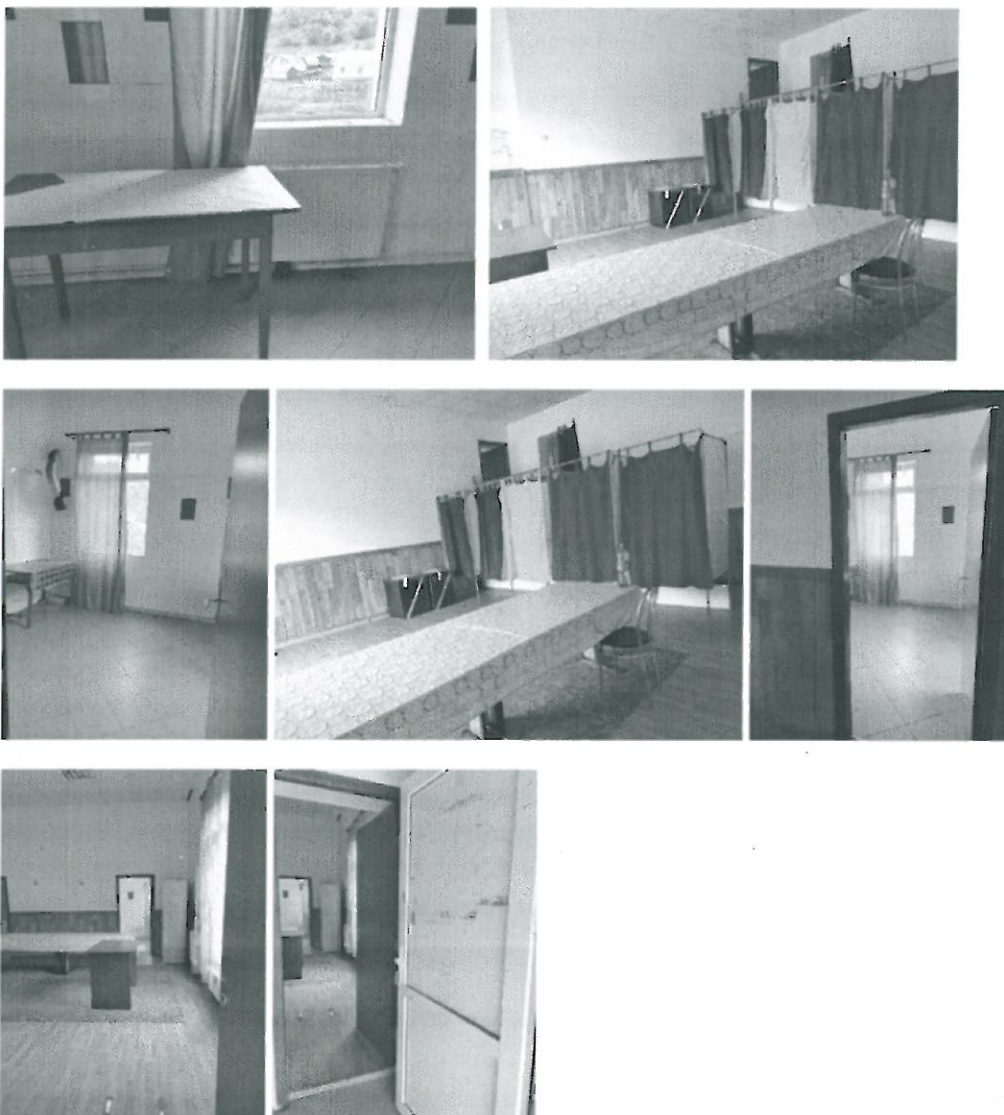
GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



corp C1 CENTRU REZIDENTIAL, CU REGIM INALTIME P+M, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 197 MP SI SUPRAFATA CONSTRUIT-DESFASURATA DE 296 MP, REABILITATA IN ANUL 2009, CONSTRUITA DIN LEMN SI ACOPERIS CU TABLA, neidentificat cadastral.

Cladirea este edificata pe structura din lemn. In anul 2009 cladirea a fost supusa lucrarilor de reabilitare, respectiv:

- S-a montat tamplarie din PVC cu geamuri termopan la exterior si la interior au fost montate usi din profile PVC;
- A fost termoizolata cladirea cu placi de polistiren, tencuita cu tencuieli decorative umede;

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 21

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



- Peretii la interior au fost placate cu placi de rigips, gletuiti si zugraviti cu var lavabil, in bai a fost placate cu faianta;
- Pardoselile au fost placate cu gresie si cu parchet laminat;
- Cladirea dispune de 2 bai la parter, in care sunt montat lavoar, cuva de dus si WC;
- In cladire a fost inlocuita toata instalatia electrica, instalatia de alimentare cu apa si canalizare, a fost montata retea centralizata de incalzire (centrala termica pe combustibil solid amplasata la demisolul cladire C1, calorifere din otel si retea distribuite tip Pexal);
- A fost refacut acoperisul cladirii, respectiv a fost inlocuita sarpanta si montata invelitoare din tabla cutata vopsita;
- Au fost refacute toate trotuarele de pe perimetrul cladirii.

III.4 Componente non imobiliare

Bunurile mobile aflate in cadrul cladirilor, nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare.

III.5 Istoricul proprietatii subiect

- Data achizitiei/ data construirii: imobilele au fost reabilitate in anul 2009.
- Data reparatii capitale: s-au realizat in anul 2009.
- Transferuri ulterioare de drepturi: nu s-au realizat;
- Schimbari de utilizare, costuri de conversie: nu s-au realizat;
- Imbunatatiri, amenajari: cladirile la data inspectie era in stare fizica buna.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 22

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



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 Delimitarea pietii

Piața analizată se referă la proprietăți imobiliare comerciale și rezidențiale și terenuri libere, pretabile pentru edificare construcții rezidențiale amplasate în com. Ostra, jud. Suceava.

IV.2 Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară destinată obiectivelor comerciale (turistice) și rezidențiale

Într-o scurtă analiză Imobiliare.ro privind prognozele pentru anul 2023, majoritatea respondenților – analiști și experți din real estate rămân pozitivi cu privire la perspectivele sectorului și continuă să aibă convingere în relevanța strategiilor lor și în capacitatea sectorului imobiliar de a se adapta la circumstanțe în schimbare.

Astfel, Alexandru Pricop, managing partner Residentialist by SVN România, a declarat: „Dacă, spre exemplu, am zburat la nivelul Stației Spațiale Internaționale și vom fi la nivelul unui avion de croazieră transatlantic, nu înseamnă deloc că piața s-a prăbușit.” Acesta mai consideră că rezultatul care se va înregistra în 2023 trebuie contextualizat.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 2:

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315 5245 / 074 333 8249

e-mail: gabrieladan@yahoo.com



Cum au evoluat vânzările în 2022

„Vânzările de locuințe din București și Ilfov sunt, după primele 10 luni din 2022, la un plus de 9% versus perioada similară din 2021, care a fost un an record, cu o creștere de aproape 37% față de 2020, care la rândul său a adus o creștere a vânzărilor de locuințe cu 5,3% față de anul 2019. Deci, în ultimii trei ani am înregistrat o creștere a vânzărilor de aproape 54%. Cred că piața se va segmenta în următoarea perioadă iar ritmul de creștere al prețurilor va încetini la nivel general. Proprietarii din piața secundară care nu se vor alinia noilor condiții de piață nu vor avea nicio șansă să vândă.”, transmite Alexandru Pricop.

De ce au crescut prețurile

La rândul său, Ramona Ganea, senior manager Sudrezidențial.ro, consideră că factorii care au dus la creșterea prețurilor din ultimii ani sunt factori reali precum creșterea costurilor pentru edificare, prelungirea perioadelor necesare pentru finalizarea unei construcții generate de eliberarea greoaie a documentelor, ori de procedura de durată necesară pentru branșarea la utilități a unui imobil nou, criza forței de muncă, în special calificată și costurile mai mari pentru manopere.

Cererea scăzută din piață nu poate convinge niciun investitor să vândă în pierdere.

„Vor exista reglaje, asta este evident, pentru că profitul în investițiile imobiliare este calculat și în funcție de cât de rapid este rulajul, dar nu văd să existe posibilitatea scăderii prețurilor drastic, până când nu vor scădea prețurile materialelor de construcție, până nu se vor regla costurile pentru manopere și nu vor dispărea o mare parte dintre acești factori reali care au generat creșterile de preț, cel puțin nu pentru imobilele aflate în construcție. Ce încerc să spun este că dezvoltatorii nu își doresc să blocheze tranzacționarea ținând prețurile sus, dar nici nu pot face imposibilul. Interesul comun al pieței imobiliare este să se tranzacționeze, să existe flux. Acesta este și motivul pentru care o mare parte dintre dezvoltatori sunt mult mai flexibili în ceea ce privește modalitatea de achiziție și au adoptat ca modalitate de plată variante diverse de rate la dezvoltator fără dobândă, oferind astfel oricui posibilitatea să achiziționeze fără costuri suplimentare,” afirmă seniorul manager Sudrezidențial.ro.

Totodată, Ramona Ganea susține că 2023 va fi un an de acomodare, un an de tranziție către o nouă piață imobiliară, una adaptată nevoilor actuale ale cumpărătorilor, o piață care va livra imobile de o calitate superioară și sper eu, o piață imobiliară predictibilă și stabilă.

Prețurile locuințelor în 2023

Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro, anticipează că vom avea o primă jumătate de an caracterizată prin efectul diversilor factori de stres (inflația, costul cu energia electrică, costul finanțării), factori ce se vor răsfrânge asupra cumpărătorilor care vor rămâne relativ reținuți în decizia de cumpărare.

„Prețurile vor fi relativ stabile, cu mici scăderi contextuale pe anumite segmente mass-market. Pe alocuri vom vedea oferte bune la revânzare (diferența dintre prețurile de contractare în anul 2019 și anul 2020, față de cele prezente este chiar și de 30%). Va fi loc de oportunități de achiziție pentru cei cu bani cash. În a doua jumătate de an vom vedea o creștere a numărului de tranzacții pe fondul stabilizării prețurilor apartamentelor dar și a inflației. Creșterea tranzacțiilor și oferta în scădere (pentru că se construiește și se autorizează mai puține proiecte) va duce la o creștere

Membru corporativ ANEVAR, legițimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



a prețurilor, cu efecte ce vor fi resimțite mai ales în 2024 – 2025. Chiriile în marile orașe vor crește semnificativ în anul 2023, cu peste 10%," susține directorul de marketing al Imobiliare.ro .

„Este o piață în care este din ce în ce mai puțin loc pentru amatori, întrucât în astfel de timpuri se remarcă specialiștii,” afirmă Mădălina Angheloiu, broker și owner Remax, care atrage atenția asupra factorilor care au dus la creșterea prețurilor din ultimii ani și cum se resimte acest efect.

„Efectul se resimte de câteva luni bune, prin numărul mai scăzut al cererilor noi intrate în piața imobiliară, unii cumpărători nu se mai califică pentru creditul pe care urmăreau să îl acceseze, alți cumpărători sperându-se de contextul economic, politic, social ș.a.m.d. și renunțând astfel la ideea de cumpărare sau poate preferând să aștepte o scădere a prețurilor.”

În ceea ce privește piața imobiliară din Brașov, orașul cu una dintre cele mai rapide dezvoltări imobiliare, specialiștii din domeniu anunță că anul 2023 nu va încetini ritmul dezvoltărilor din această zonă.

„Creșterea prețurilor pentru locuințe, pe care Brașovul a avut-o în acest an, cu precădere în trimestrul al III-lea este datorată, pe de o parte, faptului că în anii trecuți Brașovul nu a avut o dezvoltare la fel de puternică pe segmentul rezidențial, așa cum s-a întâmplat în alte orașe din țară. Livrările de imobile noi din acest an au accelerat dezvoltarea în orașul din centrul țării, iar acest proces va continua și în anul următor. Anul 2022 a fost unul dificil din punct de vedere al vânzărilor, al creșterilor prețurilor materialelor de construcții și al costului cu forța de muncă, coroborate cu cererea existentă – ușor în stagnare în momentul prezent, toate acestea vor duce la o majorare cu cel puțin 8-10% a prețurilor de vânzare în următoarea perioadă, iar instabilitatea economică, situația în piața energiei și conflictul din Ucraina sunt factori care vor influența semnificativ evoluția sectorului imobiliar,” Cătălin Mândru, reprezentant Qualis Properties (Brașov).

În zona de Vest a țării, Gabriel Grecu, CEO&Founder al FOXFORT Imobiliare, vorbește despre nivelul de încredere al oamenilor în economia actuală și în perspectivele financiare. Acest factor îl consideră unul determinant, cu un impact semnificativ asupra pieței imobiliare din zona Timișoarei.

„Unul dintre factorii care ar putea avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare din zona Timișoarei este nivelul de încredere al consumatorilor. Dacă oamenii au încredere în economie și în perspectivele lor financiare, sunt mai probabil să fie dispuși să cumpere proprietăți, ceea ce poate duce la o creștere a cererii și a prețurilor. Dacă, dimpotrivă, nivelul de încredere scade, consumatorii pot deveni mai rezervați în ceea ce privește achizițiile de proprietăți, ceea ce poate duce la o scădere a cererii și a prețurilor.” susține fondatorul FOXFORT Imobiliare.

<https://adevarul.ro/economie/piata-imobiliara-in-2023-cum-vor-evolua-preturile-2232493.html>

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 ac

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 25

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



depind de modul in 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 in 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 Previziunea absorbției subiectului in aria pietii

În contextual pieții actuală vandabilitatea imobilului (după un marketing adecvat - promovare pe site-uri de specialitate de către agenții imobiliari) se menține la o perioada de 12-24 luni.

IV.5 Date relevante

Analizand piata imobiliara, segmentul inchirieri, nu s-au identificat proprietati similar oferite spre / inchiriere.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 26

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



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.

Cea mai bună utilizare a terenului liber de construcții:

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

TEST DE PERMISIVITATE LEGALA

verificarea utilizării **rezidențiale** în limitele legale, necesita analiza Certificatului de urbanism, document ce pricezeaza date cu privire la indicii urbanistici. In lipsa Certificatului, se analizeaza zona amplasarii proprietatii, respectiv vecinatate terenului nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea **rezidențiale**. Ca urmare dezvoltarea **rezidențiale este permisă legal**. Nu se identifica niciun fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltarii.

TEST PENTRU POSIBILITATEA FIZICA

in imediata vecinatate sunt edificate cladiri **rezidențiale**, cea ce reprezinta indici suficienți pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastru permit edificarea unei unitati **rezidențiale** conforme cu standardele zonei. In concluzie se poate afirma ca dezvoltarea **rezidențiale este fizic posibilă**. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristici fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii. Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau in teren

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

27

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabriela.danan@yahoo.com



TESTUL FEZABILITĂȚII FINANCIARE

Utilizările care au îndeplinit deja cele 2 criterii prezentate anterior (cele care sunt permise legal și fizic posibil), sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit (inclusiv prin vânzare) care se acopere toate costurile de construire / edificare, în cazul terenului liber, sau de conversie/renovare/modificare, în cazul proprietății imobiliare construite. Fezabilitatea poate fi determinată pe baza analizei de piață în două moduri:

a. poate fi indicat de activitatea pieței (vânzări de proprietăți comparabile către utilizatorii finali)

b. poate fi cuantificată prin analiza financiară. Există 3 metode cantitative de măsurare a fezabilității financiare:

* *analiza reziduală a terenului*. Valoarea terenului - liber sau construit-reprezintă diferența dintre valoarea proiectului și costul de construire, inclusiv profitul antreprenorial.

* *analiza chirie fezabilă*. În cazul proprietăților generatoare de venituri, în estimarea chiriei fezabile evaluatorul creează modelul de cash-flow utilizat în abordarea prin venit (procesul începe cu estimare VNE necesar și se desfășoară având în vedere pierderile din neocupare și din colectarea chiriei, dar și chiriile care vor face ca noua construcție să fie fezabilă financiar.

* *indicele de profitabilitate*. Acest indice este definit ca valoarea actualizată a castigurilor anticipate împartită la valoarea actualizată a cheltuielilor de capital (costuri) (cunoscut și sub denumirea de raport cost-beneficiu)

întrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai bună utilizare

TESTUL VALORII MAXIME

CONCLUZII asupra CMBU:

* cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate **rezidențiale**

* utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung

* cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final

* dezvoltarea ideală sunt obiective mixte

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 28

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yahoo.com



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 piața 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 dovezi 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 fi terenului în schimbul unei rente sau chirii.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 29

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



• 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 comparator (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 proprietăților imobiliare comparabile, toate fiind localizate în com. Ostra și zonele adiacente.

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 preturilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piață. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preturile 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 că există suficiente tranzacții recente credibile, care să indice comportamentele valorii sau tendințele pieței. Tehnica cantitativă 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 analiza pe perechi de date, prin analiza 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.

Membru corporativ ANEVAR, legislație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 30

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



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 o opinie adecvata asupra valorii pentru proprietatile.

Estimarea valorii de piata a imobilului in baza abordarii prin piata. NU a fost aplicabila, neidentificandu-se in zona data oferte de proprietati similare.

V.3 Abordarea prin venit

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

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

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

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

$$\text{VALOAREA} = \text{VENITUL NET DIN EXPLOATARE (VNE)} / \text{RATĂ TOTALĂ DE CAPITALIZARE (Rc)}$$

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

Date de intrare necesare aplicarii abordarii prin venit:

- * chiria de piata : necesita a fi estimata;
- * grad de neocupare extras din publicatia "Revista oriunde este ea", editia 36-37 /decembrie/2022, respectiv: 15%.
- * commission de administrare: 0%.
- * impozit: calculate conform legislatiei in vigoare;
- * rata de capitalizare extras din publicatia "Revista oriunde este ea", editia 2022, nr. 36-37, respectiv: 8,5 %.

IMOBILE CU DESTINATIE REZIDENTIALA
chiriile estimate sunt de tip triplu net - toate cheltuielile sunt suportate de catre chirias (impozit, utilitati si reparatii si alte cheltuieli cerute pt exploatare proprietatii)
Cheltuielile pot fi platite de proprietar dar refacturate catre chirias "service charge"
cheltuielile de capital raman in sarcina proprietarului
chiriile raportate ,sunt de tip contractual, nefiind luate in calcul facilitatile acordate de catre propriet de chirie gratuita, contributia proprietarului la amenajarea spatiului, etc)

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 31

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Ratele de capitalizare se refera la produse primare, respectiv la cel mai bun randament (cea mai mica rata) estimat a fi obținabil pentru o proprietate de tip industrial de cea mai buna calitate, in cea mai buna locatie din piata, cu chirie de prima clasa

Ratele de capitalizare estimate tin cont de asteptarile vanzatorilor si investitorilor

Rata de capitalizare este estimata ca fiind raportul VNE (dupa deducere din VBP a cheltuielilor de exploatare si a pierderilor din neocupare) / PRET DE TRANZACTIONARE (pret negociat)

INFORMATII DIN PIATA Q4 (2022) conform informatiilor din Revista "valoarea oriunde este ea", nr. 35/2022

	Chirie medie (spatii (eur/mp/luna) Amplasate in orase residente de judet	Rata de medie de neocupare (%)	Rata de capitalizare (%)
CBRE Romania	4-8	5	7.25-10.25
COLLIERS INTERNATIONAL	3-6	6-7	8-9.5
DARIAN DRS	4-10	8-10	9.5-11
CUSHMAN & WAKEFIELD ECHINOX	5-8	4-5	8.75-9.25
JONES LANG LaSalle	4-8	3	9.25-10.5
KNIGHT FRANK	3-6	5	9.5-10

Costurile lunare de inchiriere a unui spatiu in zonele rurale montane sunt urmatoarele: chirie spatiu rezidential, taxa de mentenanta, cost utilitati consumate in spatiu (electricitate, canalizare, apa).

Taxa de mentenanta pentru inchirierea unui spatiu include urmatoarele servicii: intretinerea si reparatia cladirii / echipamentelor / platformelor betonate, intretinerea / curatenia / utilitatile zonelor comune, paza, administrare, asigurare, taxe proprietate etc

Contractele de inchiriere au o durata medie de 3-5 ani pentru spatiile rezidentiale.

Estimarea CHIRIEI DE PIATA a imobilului in baza abordarii prin venit, a fost aplicata, luand in considerare valoarea de piata a imobilului estimata in baza abordarii prin cost.

Chiria de piață este suma estimată pentru care un drept asupra proprietății imobiliare ar putea fi închiriat, la data evaluării, între un locator hotărât și un locatar hotărât, cu clauze de închiriere adecvate, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

Chiria de piață poate fi utilizată ca tip al valorii la evaluarea unui drept de închiriere sau a unui drept creat ca urmare a închirierii. În astfel de cazuri, se impune luarea în considerare a chiriei de piață sau, dacă chiria contractuală nu diferă de chiria de piață, a chiriei contractuale.

Pentru a ajuta la interpretarea definiției chiriei de piață se poate utiliza același tip de comentarii, precum cele pentru definiția valorii de piață, prezentate anterior. În particular, suma estimată exclude o chirie mămicșorată de clauze, compensări sau reduceri speciale. „Clauzele de închiriere corespunzătoare” sunt ace

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 32

PIATA A.

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



ar fi, de regulă, convenite pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între participanții de pe piață. Estimarea chiriei de piață ar trebui să fie efectuată numai în corelare cu clauzele principale de închiriere luate în considerare de evaluator.

La determinarea chiriei de piață, *evaluatorul trebuie* să ia în considerare următoarele:

- în ceea ce privește chiria de piață aferentă unui contract de închiriere, termenii și clauzele de închiriere stipulați(te) în acel contract sunt considerați(te) a fi adecvați(te), cu condiția să nu fie ilegali(le) sau contrari(re) cadrului general de reglementare, și
- în ceea ce privește chiria de piață care nu este stipulată într-un contract de închiriere, termenii și clauzele presupuși(se) sunt cei/cele aferenți(te) unei închirieri ipotetice care ar fi de regulă convenită pe piață pentru acel tip de proprietate, la data evaluării, între *participanții* de pe piață.

estimarea CHIRIEI DE PIATA in baza abordarii prin VENIT

VALOAREA DE PIATA a proprietatii imobiliare rezidentiale TEREN IN SUPRAFATA DE 1213 MP OCUPAT DE CORP C1 CLADIRE REZIDENTIALA CU SUPRAFATA UTILA DE 151,6 MP, estimata in baza abordarii prin cost

245.400 lei

49.860 €

DIN CARE

VALOAREA DE PIATA, estimata

CARTEA FUNCIARA -neidentificata		
TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 1.213 MP, neidentificat cadastral corp C1 CLADIRE REZIDENTIALA, CU REGIM INALTIME P+M, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 197 MP SI SUPRAFATA UTILA DE 151,60 MP (parter care va fi supus inchirierii) REABILITATA IN ANUL 2009, CONSTRUITA DIN LEMN SI ACOPERIS CU TABLA, neidentificat cadastral	1.213	40.400 lei
	197	205.000 lei
(inchirierii este supusa doar o parte din cladire parterul cladirii)		

TOTAL SUPRAFATA TEREN (mp)	1.213
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI (mp)	197

Rc, %* (* rata de capitalizare PROPRIETATE IMOBILIARA (respectiv teren si cladire) extrasa din publicatia "Revista oriunde este ea", editia 2022, nr. 36-37, respectiv: 8,5%.	8,50%
---	--------------

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 33

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanai@yahoo.com



VENIT NET DIN EXPLOATARE * (raportul între Valoarea de piață a proprietății și rata de capitalizare) lei/an

20.859 lei

CHELTUIELI VARIABLE

Utilități (energie comună și individuală, apă individuală și comună, canalizare, ascensor, etc)	plateste chiriasul
Management, administrare, intretinere și dezapezire	0 lei

CHELTUIELI FIXE

Impozit *	1.963 lei
Asigurare	0 lei

VENIT BRUT EFECTIV (VBE) * (VNE+CHEL variabile+CHEL fixe)

22.822 lei

Pierderi din neocupare, % * pentru pe piața clădirilor rezidențiale în zonele urbane și zonele rurale aglomerate

15.00%

Pierderi din neocupare, % * specifică proprietății supuse evaluării, conform datelor de pe piața proprietăților imobiliare rezidențiale

15.00%

VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR (VBP)* (fără TVA) (VBE x (100%+pierdere conform datelor de piață) x (100%-pierdere specifică proprietății))

16.489 lei

Chirie stabilită conform datelor de piață, LEI/lună

/proprietate imobiliară (fără TVA) (nu include service charge (utilitățile refacturate către chirias) și locuri de parcare

**1374
lei/lună/proprietate**

de unde:

Chiria de piață stabilită pentru suprafața de teren de 1213 mp, CARE NU CONSTITUIE OBIECTUL SOLICITĂRII privind determinarea chiriei, este de (chiria pentru teren a fost calculată în baza datelor de piață, respectiv chiria de 0,12-0,15 eur/mp/lună teren în zona rurală, turistică coraborat cu datele metoda capitalizării directe bazată pe valoarea de piață a terenului (40.400 lei), rata de capitalizare a terenului de 6,5%, rata de ocupare de 90%)

788 lei/lună/teren

CHIRIA DE PIATA stabilită pentru CORP C1 CLADIRE REZIDENTIALA CU SUPRAFATA UTILA DE 151,60 MP, conform datelor de piață (inclusiv TVA) (nu include service charge (utilitățile refacturate către chirias))

**3,9
lei//mp/lună/corp
C1**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

V.4 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durata de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativă care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de tipul valorii cerut.

Costul de înlocuire brut a fost estimat în baza versiunea 10.0.0. a programului KOST PLUS pentru calculul automatizat al costului construcțiilor (indici 2022-2023) construit în baza:

cataloage de costuri:

- COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI REZIDENȚIALE - Editura IROVAL 2009 / 2016, autor Cornelii Șchiopu;
- COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI INDUSTRIALE, COMERCIALE, AGRICOLE, CONSTRUCȚII SPECIALE - Editura IROVAL 2010 / 2016, autor Cornelii Șchiopu;
- COSTURI DE RECONSTRUCȚIE - COSTURI DE ÎNLOCUIRE CLĂDIRI CU STRUCTURI PE CADRE, ANEXE GOSPODĂREȘTI, STRUCTURI MiTek ȘI CONSTRUCȚII SPECIALE - Editura IROVAL 2014 / 2016, autor Cornelii Șchiopu și din
- INDICII DE ACTUALIZARE aferenți acestora (la fiecare apariție de noi indici de actualizare aceștia vor fi adăugați în baza de date a programului KOST PLUS)

b) cărți în care apar costuri ale elementelor de construcții:

- "Metoda costurilor segregate" - Editura IROVAL 2009, autor Cornelii Șchiopu;
- "CONSTRUCȚII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL 2012, autor Cornelii Șchiopu.

Deprecierea

La abordarea evaluării prin metodă costurilor, deprecierea efectivă rezultă din cumularea deprecierei fizice și funcționale, care se scade din costul de reconstrucție sau, parțial, din costul de înlocuire. Deprecierea efectivă se poate considera o pierdere valorică față de costul de reconstrucție sau de înlocuire, iar formă deprecierei poate fi fizică, funcțională și externă.

Abordarea prin cost a fost aplicată, valoarea de piață estimată în baza abordării prin cost ar oferi o valoare precisă și adecvată.

VALOREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE

estimată în baza abordării prin cost

CORP C1 CLADIRE REZIDENTIALA SI TEREN AFERENT IN

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



SUPRAFATA DE 1213 MP

amplasata COM. OSTRĂ, JUD. SUCEAVA

proprietar: COMUNA OSTRĂ

348.400 lei

70.787 €

DIN CARE

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI	
TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 1.213 MP, neidentificat cadastral	40.400 lei

COST DE INLOCUIRE NET CONSTRUCTII	
corp C1 CLADIRE REZIDENTIALA, CU REGIM INALTIME P+M, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 197 MP SI SUPRAFATA UTILA DE 151,60 MP (parter care va fi supus inchirierii) REABILITATA IN ANUL 2009, CONSTRUITA DIN LEMN SI ACOPERIS CU TABLA, neidentificat cadastral	308.000 lei
<u>valorile nu contin TVA</u>	

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 36

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



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.

În urmă aplicării abordărilor pri venit, cost și piață, au fost estimate următoarele valori de piață:

Valoarea de piata estimata n baza abordarii prin piata: nu a fost aplicata;

Valoarea de piata estimata n baza abordarii prin venit: CHIRIA DE PIATA estimata este de 3,9 lei/mp/luna/Corp C1.

Valoarea de piata estimate a CORPULUI CLADIRE C1 este de 308.000 lei (fara TVA), de unde valoarea de piata a spatiilor supuse evaluarii este de 205.000 lei (fara TVA).

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

- Scopul evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării – inchiriere, cea mai optimă valoare o constituie CHIRIA DE PIATA, estimata in baza Abrodarii prin venit, unde se aplica principiul subsitutiei.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 37

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanar@yahoo.com



VII.2 Concluzia asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordării de piață, în **opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 02.03.2023, CHIRIA DE PIATA recomandată privind **CORP C1 CLADIRE REZIDENTIALA CU SUPRAFATA UTILA DE 151,6 MP, amplasat în sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava**, este de (rotunjit):

4 lei/mp/ luna/ Corp Cladire

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 38

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanar@yahoo.com



ANEXE

ACTE DE PROPRIETATE

Nu s-au prezentat

ACTE CADASTRALE

Plan de amplasament

Relevee nivele

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

In analiza pietii s-au utilizat si informatii de la reprezentantii Primariei Ostra de pe site-ul primariei, cu privire la dezvoltarea zonei, eliberarea autorizatiilor de constructii, utilitati si amenajri ale drumurilor. Deasemenea informatii cu privire la pulsul pietii in com. Ostra au fost obtinute si de pe diverse site-uri care realizeaza analize ale pietilor imobiliare.

FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE AN

Nu sunt informatii suplimentare

ALTA

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 39

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobilit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2022;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Metoda costurilor segregate – Corneliu Schiopol, IROVAL 2011
- Cladiri, sisteme-subsisteme constructive – Constantin Pestisanu, Corneliu Schiopol, Colectia Biblioteca ANEVAR, 2005
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale – Corneliu Schiopol, IROVAL 2016
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri industriale, comerciale, agricole si speciale – Corneliu Schiopol, IROVAL 2016
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri cadru betona armat, anexe gospodaresti, sistem MiteK– Corneliu Schiopol, IROVAL 2016
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopol, 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 evaluato preturilor actuale

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 40

SUBIECT
IDENTIFICARE CADASTRALA
CLIENT SI UTILIZATOR
SCOPUL EVALUARII
DREPT DE PROPRIETATE
EVALUAT
RESTRICȚII DE UTILIZARE
CONDITII DE FINANTARE
CONDITII DE VANZARE
CONDITII DE PIATA
ADRESA

TEREN INTRAVILAN, CC
neidentificat cadastral
PRIMARIA OSTRA
inchirierea proprietatii
deplin
fara
plata integrala
independent /nepartinitoare
curente
sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava

AMPLASARE

imobilul este amplasat in zona mediana a satului Ostra, com.
Ostra, in vecinatatea Bisericii Adventiste, la limita DJ177A,
recent renovat, jud. Suceava

SUPRAFATA (mp)

1.213

DESTINATIE
TOPOGRAFIE
FORMA
UTILITATI

zona cu potential turistic si rezidential
teren aflat in panta lina
forma usor neregulata
electricitate si apa
conform Plan de amplasament, parcela de teren dispune de cale
de acces, avand deschidere la DJ177A si la doua cai de acces
comunale pietruite
deschidere de cca 27 ml la DJ177A si 64m la doua cai de acces
comunale pietruite

ACCES

DESCHIDERE LA DRUM ACCES

SITUATIA ACTUALA A TERENULUI

la data inspectiei terenul era ocupat de constructie rezidentiala

INDICATORI URBANISTICI

in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii
urbanistici

VECINATATI

la N-E si N-V terenul com. Ostra, la S-E drum acaces comunal, S-
V DJ177A

PUNCTE DE INTERES

amplasarea in zona turistica, com. Ostra

ARTERE IMPORTANTE

DJ 177A, drum recent renovat, asfaltat cu o banda pe sesn

VALOAREA DE PIATA A
TERENULUI CU SUPRAFATA DE
1213 MP, este de

8.213 €
40.400 lei
6,77 eur,

GRILA DE DATE - TEREN LIBER						
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
SUPRAFATA (mp)		1.213	1100	1350	2047	1060
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		10,00	12,00	8,00	10,00
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	

LOCALIZARE	imobilul este amplasat in zona mediana a satului Ostra, com. Ostra, in vecinatatea Bisericii Adventiste, la limita DJ177A, recent renovat, jud. Suceava	imobilul este amplasat in com. Crucea, jud. Suceava	imobilul este amplasat in com. Crucea, sat Chiril, jud. Suceava	imobilul este amplasat in com. Crucea, jud. Suceava	imobilul este amplasat in com. Crucea, jud. Suceava
------------	---	---	---	---	---

SUPRAFATA (mp)		1.213	1100	1350	2047	1060
DESTINATIE	zona cu potential turistic si rezidential	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	
TOPOGRAFIE	teren aflat in panta lina	plan inclinat usor	plan inclinat usor	plan inclinat usor	plan inclinat usor	
FORMA	forma usor neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
UTILITATI	electricitate si apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	
ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren dispune de cale de acces, avand deschidere la DJ177A si la doua cai de acces comunale pietruite	drum comunal asfaltat	drum comunal asfaltat	drum comunal pietruit	drum comunal asfaltat	
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	deschidere de cca 27 ml la DJ177A si 64m la doua cai de acces comunale pietruite	deschidere la cale de acces	deschidere la cale de acces	deschidere la cale de acces	deschidere la cale de acces	
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de constructie rezidentiala	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	
VECINATATI	la N-E si N-V terenul com. Ostra, la S-E drum acaces comunal, S-V DJ177A	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica, com. Ostra	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	
ARTERE IMPORTANTE	DJ177A, recent renovat	DJ177A, recent renovat	DJ177A, recent renovat	DJ177A, 1		

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
SUPRAFATA (mp)		1.213,00	1.100,00	1.350,00	2.047,00	1.060,00
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		10,00	12,00	8,00	10,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)			-8%	-8%	-8%	-8%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			-0,80	-0,96	-0,64	-0,80
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)			9,20	11,04	7,36	9,20
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			9,20	11,04	7,36	9,20
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			9,20	11,04	7,36	9,20
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			9,20	11,04	7,36	9,20
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			9,20	11,04	7,36	9,20
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			9,20	11,04	7,36	9,20
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in zona mediana a satului Ostra, com. Ostra, in vecinatatea Bisericii Adventiste, la limita DJ177A, recent renovat, jud. Suceava					
		imobilul este amplasat in com. Crucea, jud. Suceava	imobilul este amplasat in com. Crucea, sat Chiril, jud. Suceava	imobilul este amplasat in com. Crucea, jud. Suceava	imobilul este amplasat in com. Crucea, jud. Suceava	
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie superioara	locatie superioara	locatie superioara	
Cuquantum ajustare (%)			-20%	-30%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			-1,84	-3,31	-1,47	-1,84
PRET AJUSTAT (eur/mp)			7,36	7,73	5,89	7,36
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)		1.213	1100	1350	2047	1060
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			7,36	7,73	5,89	7,36
DESTINATIE	zona cu potential turistic si rezidential	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
TOPOGRAFIE	teren aflat in panta lina	plan inclinat usor	plan inclinat usor	plan inclinat usor	plan inclinat usor	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
FORMA	forma usor neregulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
UTILITATI	electricitate si apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%		
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00		

ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren dispune de cale de acces, avand deschidere la DJ177A si la doua cai de acces comunale pietruite	drum comunal asfaltat	drum comunal asfaltat	drum comunal pietruit	drum comunal asfaltat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	15%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,88	0,00
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	deschidere de cca 27 ml la DJ177A si 64m la doua cai de acces comunale pietruite	deschidere la cale de acces	deschidere la cale de acces	deschidere la cale de acces	deschidere la cale de acces
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de constructie rezidentiala	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
VECINATATI	la N-E si N-V terenul com. Ostra, la S-E drum acaces comunal, S-V DJ177A	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica, com. Ostra	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
ARTERE IMPORTANTE	DJ177A, recent renovat	DJ177A, recent renovat	DJ177A, recent renovat	DJ177A, recent renovat	DJ177A, recent renovat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracterisitici fizice (%)		0%	0%	15%	0%
Total ajustare caracterisitici fizice (eur/mp)		0,00	0,00	0,88	0,00
CHELTUIELI PENTRU ADUCEREA TERENULUI LA STADIUL DE CONSTRUIBIL	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		7,36	7,73	6,77	7,36
Ajustare totala bruta absoluta (eur)		1,84	3,31	2,36	1,84
Ajustare totala procentuala bruta (%)		20%	30%	32%	20%
Numarul de ajustari (buc)					
VALOAREA DE PIATA, estimata	6,77 eur/mp 8.213 € 40.400 lei	Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Comparabila C), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute			
Curs valutar conform BNR la data evaluarii 02.03.2023	4,9218 lei				

VALOAREA DE PIATA a proprietatii imobiliare rezidentiale TEREN IN SUPRAFATA DE 1213 MP OCUPAT DE CORP C1 CLADIRE REZIDENTIALA CU SUPRAFATA UTILA DE 151,6 MP, estimata prin cost

DIN CARE

CARTEA FUNCIARA -neidentificata TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 1.213 MP, neidentificat cadastral corp CI CLADIRE REZIDENTIALA, CU REGIM INALTIME P+M, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 197 MP SI SUPRAFATA UTILA DE 151,60 MP (partea care va fi supus inchirierii) REABILITATA IN ANUL 2009, CONSTRUITA DIN LEMN SI ACOPERIS CU TACDAL solidificat si ondulator	1.213 40.400 lei 197 (inchirierii este supusa doar partenerii cladirii) 205.000 lei
--	---

TOTAL SUPRAFATA TEREN (mp)	1213
TOTAL SUPRAFATA CONSTRUITA CLADIRI (mp)	197

Rc, %* (*rata de capitalizare PROPRIETATE IMOBILIARA (respectiv teren si cladire) extrasa din publicatia "Revista oriunde este ea", editia 2022, nr. 36-37, respectiv: 8,5%, 8,50%

VENIT NET DIN EXPLOATARE * (raportul între Valoarea de piață a proprietății și rata de capitalizare) lei/an	20.859 lei
---	------------

CHELTUIELI VARIABLE	
Utilitati (energie comuna si individuala, apa individuala si comuna, canalizare, ascensor, etc)	plateste chiriasul
Management, administrare, intretinere si deszapezire	0 lei

CHELTUIELI FIXE	
Impozit *	1.963 lei
Asigurare	0 lei

VENTIT BRUT EFFECTIV (VBE) * (VNE+CHEL variabile+CHEL fixe)	22,822 lei
---	------------

Pierderi din neocupare, % * pentru pe piata cladirilor rezidentiale in zonele urbane si zonele rurale aglomerate **15.00%**

Pierderi din neocupare, % * specifica proprietatii supuse evaluarii, conform datelor de pe piata proprietatilor imobiliare rezidentiale 15.00%

VENIT BRUT POTENTIAL LUNAR (VBP)* (fara TVA) (VBE x (100%+pierderea conform datelor de piata) x (100%-pierderea specifica proprietatii) 16.489 lei

Chirie stabilita conform datelor de piata, LEI/luna /proprietate imobiliara (fara TVA) (nu include service charge (utilitatile refacturate catre chirias) si locuri de parcare 1374 lei/luna/proprietate

de unde:

Chiria de piata stabilita pentru suprafata de teren de 1213 mp, CARE NU CONSTITUIE OBIECTUL SOLICITARII privind determinarea chiriei, este de (chiria pentru teren a fost calculata in baza datelor de piata, respectiv chiria de 0,12-0,15 eur/mp/luna teren in zona rurala, turistica coraborat cu datele metoda capitalizarii directe bazata pe valoarea de piata a terenului (40.400 lei), rata de capitalizare a terenului de 6,5%, rata de ocupare de 90%) 788 lei/luna/teren

CHIRIA DE PIATA stabilita pentru CORP C1 CLADIRE REZIDENTIALA CU SUPRAFATA UTILA DE 151,60 MP, conform datelor de piata (inclusiv TVA) (nu include service charge (utilitatile refacturate catre chirias) 3.9 lei//mp/luna/corp C1

3.26 lei

0.66 lei

VALOREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE estimata prin abordarea prin cost

CORP C1 CLADIRE REZIDENTIALA SI TEREN AFERENT IN SUPRAFATA DE 1213 MP

amplasata COM. OSTRĂ, JUD. SUCEAVA
proprietar: COMUNA OSTRĂ

348.400 lei

70.787 €

174200

35.394 €

DIN CARE

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI		#REF!
TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 1.213 MP, neidentificat cadastral	40.400 lei	

COST DE INLOCUIRE NET CONSTRUCTIILOR	
corp C1 CLADIRE REZIDENTIALA, CU REGIM INALTIME P+M, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 197 MP SI SUPRAFATA UTILA DE 151,60 MP (partea care va fi supus inchirierii) REABILITATA IN ANUL 2009, CONSTRUITA DIN LEMN SI ACOPERIS CU TABLA, neidentificat cadastral	308.000 lei

valorile nu contin TVA

DATA EVALUARII 02.03.2023
CURS SCHIMB VALUTAR CONFORM BNR, 1 EUR 4,9218 lei

Beneficiar raport: PRIMARIA COMUNEI OSTRA
Destinatar: PRIMARIA COMUNEI OSTRA
Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA
SAT OSTRA. COM. OSTRA. IUD. SUCEAVA

Data evaluarii: 02.03.2023 / Curs la data evaluarii: 4,9218 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

[illegible]

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	An PIF / An modernizare	UM	Stare fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramanet executat (lei fara TVA)	Surse ind.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	INFRAMITEK	Infrastructura casa tip P+M cu structura din lemn sistem MITeK		mp Ac	B	197	474,24	93,425	100	93,425	0	1	53
2	STRUCALEMN	Structura lemn parter, realizata in sistem MITeK (cuprinde si: placarea cu placi OSB de 18 mm la exterior si 12 mm la interior si termoizolatie de 15 cm grosime de vata minerala caserata si planseul sistem grinda cu zabrele cu conectori zincati executata in sistem MITeK)		mp Ad parter	B	197	545,46	107,456	100	107,456	0	1	53
3	SARPMITEK	Structura lemn mansarda cu sarpanita si lucarni, realizate in sistem MITeK	2009	mp Ad mansarda	B	99	110,64	10,953	100	10,953	0	1	53
4	INV.LINDAB	Involtitoare din tabla tip Lindab, cu jgheaburi si burlane de tip Lindab	2009	mp Ad	B	197	255,49	50,332	100	50,332	0	1	53
5	FOBSCCL3	Finisaj obisnuit la casa lemn	2009	buc	B	197	1,032,48	203,399	100	203,399	0	1	53
6	FOBSCCL3	Finisaj obisnuit la casa lemn	2009	mp	B	99	1,032,48	102,216	100	102,216	0	1	53
7	SCASTEJACLM	Scara stejar finisata	2009	buc	B	1	15,468,65	15,469	100	15,469	0	1	53
8	ELINGRCL1	Instalatii electrice la casa din lemn				296	110,95						
9	CALAWCCL1	Cada fonta + lavoar + WC (obisnuite) la casa din lemn				4	7,672,12						
10	INCONVCL1	Instalatii de incalzire la casa din lemn	2009	mp	B	296	149,53	44,261	100	44,261	0	1	53
TOTAL FISA										627,509	2119,96 lei / mp		

DEPRECIAREA FIZICA

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

elemente cu durata de viață lungă

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

elemente cu durata de viață scurtă

elemente cu durată de viață utilă mai mică decât cea a structurilor

I. DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA este întâlnita la elemente cu întreținere amanată, elemente care necesită reparații sau înlocuiri la data evaluării

DEPRECIERE FIZICA RECUPERABILA						
DENUMIRE	Subsistem	Cantitate (mp/buc/ml)	COST NOU		COST DE REMEDIERE	
			Unitar	Total	Unitar	Total
ASARPMTKX	Acoperis	99,00		110,64	10.953,36	0,00
NVLINDAB	Finisaje interioare	197,00		255,49	50.331,53	0,00
FOBFSC13	Scara	197,00		1.032,48	203.398,56	0,00
FOBFSC13	Instalatii electrice	99,00		1.032,48	102.215,52	0,00
SCASTEACLM	Instalatii sanitare	1,00		15.468,65	15.468,65	0,00
INCONVCL1	Instalatii incalzire	296,00		149,53	44.260,88	0,00
	Total			426.628,50 lei		0,00
COST DE NOU atribuit ementelor cu intretinere amanata						0,00 lei

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

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

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA						
Elemente cu durata de viata scurta	COST NOU (CIB)	Elemente cu intretinere amanata	Elemente nerecuperabila cu durata de viata scurta (2-3)	Varsta cronologica (ani)	Durata de viata utila (ani)	Depreciere fizica nerecuperabila (5/6)
1	2	3	4	5	6	unitati
Acoperis	10.953	0	10.953	14	45	31,11% 3.408
Finisaje interioare	50.332	0	50.332	14	60	23,33% 11.744
Scara	203.399	0	203.399	14	60	23,33% 47.460
Instalatii electrice	102.216	0	102.216	14	35	40,00% 40.886
Instalatii sanitare	15.469	0	15.469	14	35	40,00% 6.187
Instalatii incalzire	44.261	0	44.261	14	36	38,89% 17.213
II.a. DEPRECIEREA FIZICA NERECUPERABILA atribuita elementelor cu durata de viata scurta						126.898

Anul evaluarii 2022
Anul edificarii 1980

II.b. Elemente cu durata de viata lunga durata de viata utila ramasa este egala cu cea a structurii

ELEMENTE CU DURATA DE VIATA LUNGA				COST DE INLOCUIRE	
COSTUL DE INLOCUIRE DE NOU				BAZA COSTULUI DE NOU	
(+)				(+)	627.509
(-)	COSTUL ELEMENTELOR CU INTRETINERE AMANATA			(-)	0
1	2	3 (2-3)			
Acoperis	10.953	0	10.953		reprezinta CI atribuit elementelor cu viata scurta, nerecuperabile, la data evaluarii
Finisaje interioare	50.332	0	50.332		
Scara	203.399	0	203.399		
Instalatii electrice	102.216	0	102.216		
Instalatii sanitare	15.469	0	15.469		
COST DE NOU atribuit elementelor cu durata de viata lunga				Vcron, ani	DVU, ani
				245.142	42
					80
				Raport aplicat costului	
				53%	
DEPRECIEREA FIZICA TOTALA				128.699	

DEPRECIEREA CUMULATA

DEPRECIEREA CUMULATA -METODA SEGREGARII		COST DE INLOCUIRE
COST DE NOU		627.509
Deprecierea fizica recuperabila	(+)	0
Pagube /vandalism	(+)	0
elemente cu durata de viata scurta	(+)	126.898
Deprecierea fizica nerecuperabila	(+)	128.699
elemente cu durata de viata lunga	(+)	
DEPRECIEREA FIZICA (toate formele)		255.597

COST DEPRECIAT FIZIC	(=)	371.912
depreciere adaugare	(+)	0
functională inlocuire	(+)	29.600
recuperabila	(+)	0
supradimensionare	(+)	0
deficienta	(+)	0
functională	(+)	0
nerecuperabila	(+)	0
supradimensionare	(+)	0
DEPRECIEREA FUNCTIONALA (toate)	(=)	29.600
COST DEPRECIAT FIZIC SI FUNCTIONAL	(=)	342.312
DEPRECIERE EXTERNA	(-)	34.231
COST DEPRECIAT FIZIC, FUNCTIONAL SI EXTERN	(=)	308.081
DEPRECIERE CUMULATA	51%	319.428
COST DE INLOCUIRE NET	(=)	308.000 lei
		COST DE INLOCUIRE NET 1563,45 lei/mp