

2022, octombrie

Nr. 99/07.10.2022



GEOSTONE



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, ARABIL CU

SUPRAFATA DE 71 MP

(nr. cad. 32141)

TIP PROPRIETATE: teren arabil

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

DATA EVALUARII: 07.10.2022

EVALUATOR: GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

BENIFICIAR: PRIMARIA COM. OSTRA

DESTINATAR: PRIMARIA COM. OSTRA

PROPRIETAR: COMUNA OSTRA -DOMENIUL PRIVAT

SCOPUL EVALUARII: CONCESIONAREA TERENULUI

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



CUPRINS

CUPRINS.....	2
SCRISOARE DE TRANSMITERE.....	4
I. INTRODUCERE.....	6
I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR.....	6
I.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	9
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	10
II.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	10
II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati.....	10
II.3 Scopul evaluarii.....	11
II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	11
II.5 TIPUL VALORII.....	12
II.6 DATA EVALUARII.....	12
II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII.....	12
II.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	13
II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	14
II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	16
II.11 DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV.....	17
II.13 Descrierea raportului.....	17
III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare.....	18
III.2. Descrierea amplasamentului.....	18
III.3 Componente non imobiliare.....	20
III.4Istoricul proprietatii subiect.....	20
IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE.....	21
IV.1 ANALIZA CERERII.....	21
IV.2 ANALIZA OFERTEI.....	23
IV.3 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului.....	24
V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI.....	25
VI. EVALUAREA PROPRIETATII.....	26
V.1. Evaluarea terenului.....	26
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	28
VII.1 Analiza rezultatelor.....	28
VII.2 Concluzia asupra valorii.....	29
ANEXE.....	30
ACTE DE PROPRIETATE.....	30

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



ACTE CADASTRALE	30
INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETII	30
FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE	30
BIBLIOGRAFIE	30



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimitate 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre,

PRIMARIA COMUNEI OSTRA

Prin prezenta, va inaintam raportul de evaluare, având data evaluarii 07.10.2022, privind proprietatea imobiliara, si anume:

- 1. TEREN INTRAVILAN, ARABIL CU SUPRAFATA DE 71 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 32141 INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 32141 UAT OSTRA.** *Terenul este neimprejmuit si are deschidere la drum comunal pietruit care face legatura cu DJ177 A pe o distanta de 250 ml, fiind amplasat la limita blocurilor de locuit, in zona centrala.*

***corpul de cladire nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare.**

- DREPTUL ASUPRA PROPRIETATII EVALUATE:**

Parcela de teren cu **suprafata de 71 mp** conform partii a II -a din extrasul de carte funciara, este inregistrata cu drept deplin de proprietate in favoarea COMUNEI OSTRA -DOMENIU PRIVAT, dobandita prin Lege - Act Administrativ nr. 61-HCL din 31/12/2021, emis de Primaria Ostra, anexa; Act Administrativ nr. 208-Adeverinta, din 17/01/2022, emis de Primaria Ostra;

- SITUATIA JURIDICA:**

* asupra parcelei de teren cu nr. cad. 32141, conform partii a III-a din extrasul de Carte Funciara, nu sunt mentionate inscrieri cu privire la sarcini.

- DATA INSPECTIEI:** Declar ca m-am deplasat la adresa imobilului si am realizat inspectia proprietatii facand toate investigatiile si analizele necesare.

Prezenta adresa este insotita de un raport de evaluare avand un numar de 31 pagini si anexe. Raportul este prezentat sub forma explicativa (narativa) in forma scrisa, predat pe suport hartie.

- TIPUL DE VALOARE ESTIMATA:** valoarea de piata.

- DATA EVALUARII:** 07.10.2022, data la care concluzia asupra valorii este valabila.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



- SCOPUL EVALUARII : CONCESIONAREA TERENULUI

- CONCLUZIA ASUPRA VALORII DE PIATA:

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, respectiv **TEREN INTRAVILAN, ARABIL CU SUPRAFATA DE 71 MP**, cu nr. cad. 32141 este de **3.500 lei** respectiv **710 eur**.

- IPOTEZELE SPECIALE UTILIZATE: nu s-au prezentat ipoteze speciale;

Predat: Geostone SRL prin membru titular ing. Nisioi Gabriela Dana



Primit: Primaria comunei Ostra.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimitate 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc5



I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUARII:	2. TEREN INTRAVILAN, ARABIL CU SUPRAFATA DE 71 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 32141 INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 32141 UAT OSTRĂ. <i>Terenul este neimprejmuit si are deschidere la drum comunal pietruit care face legatura cu DJ177 pe o distanta de 250 ml, fiind amplasat la limita blocurilor de locuit, in zona centrala.</i>
COMPONENTE NON IMOBILIARE	Componentele nonimobiliare aflate in cadrul imobilului NU constituie obiectul prezentului raport de evaluare
PROPRIETAR	COMUNA OSTRĂ –DOMENIUL PRIVAT
ADRESA	Sat Ostră, Com. Ostră, jud. Suceava
PROPRIETATII	
DESTINATAR	PRIMARIA COM. OSTRĂ
NATURA SI SURSA	informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre reprezentantii PRIMARIEI OSTRĂ.
1	
INFORMATIILOR	
SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI	Proprietatea este amplasata in zona centrala a comunei Ostră, la limita blocurilor de locuit din comuna. Terenul are deschidere la drum comunal pietruit care face legatura cu DJ177 pe o distanta de 250 ml.
CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE	Nu s-au identificat conditii deosebite.
TIPUL VALORII	Valoarea de piata
SCOPUL EVALUARII	CONCESIONARE TEREN
DATA EVALUARII	07.10.2022
2	
DATA RAPORTULUI	07.10.2022
DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul firmei GEOSTONE SRL , in prezenta reprezentantilor de la Primaria com. OSTRĂ

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc6

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



CURS DE SCHIMB 4,9366 lei echivalent 1 eur

BNR LA DATA

EVALUARI

3	DATE PRIVIND	Evaluarea proprietatii imobiliare tine cont de un drept absolut de
	DREPTUL DE	proprietate, neafectat de alte drepturi conexe.
	PROPRIETATE	Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara- Terenul este inscris cu drept deplin de proprietate in favoarea COMUNEI OSTRA – DOMENIU PRIVAT, dobandita prin Lege - Act Administrativ nr. 61-HCL din 31/12/2021, emis de Primaria Ostra, anexa; Act Administrativ nr. 208-Adeverinta, din 17/01/2022, emis de Primaria Ostra;
		Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren cu nr. cad. 32141 este libera de sarcini.
4	DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE	Nu s-au pus la dispozitie
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Extras de carte funciara Plan de amplasament si delimitare a imobilului
6	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII	La data inspectiei parcela de teren era ocupata de o constructie, care nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare.
7	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasata in com. Ostra, zona centrala, la limita zonei de blocuri locuit, cu regim inaltime P+4E, jud. Suceava.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Deschidere la drum comunal, comunal ce face legatura cu DJ177A pe o distanta de cca 250 m
	CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI	Zona cu caracter rezidential
	UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI	Retea alimentare apa -prezenta Retea alimentare canalizare -prezenta Retea alimentare energie electrica -prezenta Retea alimentare gaze naturale - lipsa

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc7

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



	Retele de telecomunicatii – prezenta
UTILITATI	Retea alimentare energie electrica
DISPONIBILE	Retea alimentare apa
PROPRIETATII/ RACORDATA	Retea canalizare- locala
AMBIENT	Zona cu ambient linistit
8 METODE UTILIZATE	Metoda comparatiilor directe

• **CONCLUZIA ASUPRA VALORII DE PIATA:**

Valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, respectiv **TEREN INTRAVILAN, ARABIL CU SUPRAFATA DE 71 MP**, cu nr. cad. 32141 este de **3.500 lei** respectiv **710 eur**

- **IPOTEZELE SPECIALE UTILIZATE:** nu s-au prezentat ipoteze speciale;

Predat: Geostone SRL prin membru titular ing. Nisioi Gabriela Dana



Primit: Primaria comunei Ostra.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc8



1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica în cunoștința de cauză ca:

- Afirmatiile sustinute 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 **07.10.2022**, este estimată la **07.10.2022**
- Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: ing. Nisioi Garbriela-Dana

Data certificării: 07.10.2022



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1 Identificarea și competența evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. autorizatie ANEVAR - 433

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

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

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

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

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare -10 ani.

II.2 Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnați

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



II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este "ESTIMAREA VALORII DE PIATA in vederea CONCESIONARII PARCELEI DE TEREN CU SUPRAFATA DE 71 MP"

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

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

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

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

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

- **TEREN INTRAVILAN, ARABIL CU SUPRAFATA DE 71 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 32141 INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 32141 UAT OSTRA.** *Terenul este neimprejmuit si are deschidere la drum comunal pietruit care face legatura cu DJ177 pe o distanta de 250 ml, fiind amplasat la limita blocurilor de locuit, in zona centrala.*

Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren cu suprafata de 71 mp conform partii a II -a din extrasul de carte funciara, este inscrisa cu drept de plin de proprietate in favoarea COMUNEI OSTRA -DOMENIU PRIVAT, dobandita prin Lege

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

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

- ✓ Coformitati date plan de amlasament cu datele inspectiei: evaluatorul a dispus la data inspectiei si in procesul evaluarii de extras de carte funciara si un plan de amplasament pentru a corela datele din teren cu cele din actele cadastrale, respectiv evaluatorul poate afirma ca nu sunt neconformitati intre situatia din teren si situatia din acte.

- **Date privind dreptul de proprietate**

- ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosinta, dispozitie), fara alte drepturi subordonate.
- ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluarii:** drept absolut asupra imobilului.



- ✓ **Diferenta scriptic-faptic:** Analizand actele cadastrale si extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferente intre scriptic si faptic, respectiv proprietatea fizic se prezinta ca cea descrisa in acte.

II.5 TIPUL VALORII

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

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

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

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022.

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

Valoarea de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului. Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii este de 4,9366 LEI pentru 1 eur la data evaluarii 07.10.2022.

II.6 DATA EVALUARII

Data evaluarii: 07.10.2022

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

II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Definirea misiunii de evaluare este efectuată de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de desfasășurare a lucrarilor de evaluare. Misiunea de evaluare include urmatoarele elemente care sunt prezentate in cadrul prezentului raport: identificarea a 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.



Evaluatoarei i-au fost furnizate doar actele cadastrale, actele de proprietate nu i-au fost puse la dispozitie.

Limitari privind documentatia: nu au fost prezentate actele de proprietate..

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator membru titular ing. Gabriela Dana Nisioi in prezenta reprezentantului primariei com. Ostra. La data inspectie evaluatorul a avut acces la teren pentru o vizualizare adecvata.

In indeplinirea misiunii de evaluare solicitate, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extrasul de carte funciara, planul de amplasament al imobilului si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectie si culegerea informatiilor despre zona si anume tipul zonei, utilizarea terenului in zona, tipul cladirilor edificate in zona, 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 terenurilor avand CMBU rezidential, amplasate in com. Ostra.

II.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

- Informatii aferente definirii temei:
 - Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de carte funciara.
 - Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
 - Conform datelor actelor cadastrale si inspectiei, terenul intravilancu categoria de folosinta faneata, poate avea destinatia terenurilor din zona, respectiv construit, ce reprezinta utilizare cea mai buna. Pentru specificarea care este C.M.B.U. este necesar un Certificat de urbanism, cu specificarea coeficientilor urbanistici.
- Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului si inspectiei in teren, sunt retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa.
- Informatii publice:
 - Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ul Primariei Ostra, de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii.
 - Informatiile privind zona evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei vizual, si din informatiilor oferite de vecinii proprietatii.
 - 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 componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.
 - Date tehnice, indici urbanistici si date economice cu privire la teren nu au fost disponibile evaluatorului.

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 a terenurilor virane, intravilane, avand destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale. Datele privind piata imobiliara au avut ca sursa agentii imobiliari de pe segmentul dat, site-uri de specialitate (www.storia.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.multecase.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.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si delimitarea imobilului vizat de OCPI si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul. Locatia indicata 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 proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile imobilului, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate în aceasta privință.
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- **Proprietatea este liberă de sarcini, evaluarea realizându-se asupra unui drept absolut (real) de proprietate.**
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.



- Nu a realizat o analiza a terenului, prin sapaturi, pentru a analiza conditiile de fundare (in acest scop fiind necesar un studio geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra starii solului si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida terenul ca fiind constructibil.
- 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 elemnete ascunse sau vecinatati care sa afrecteze proprietate evaluate nu au fost identificate;

II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere;
- Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.
- Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
- Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluarii;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta

Data: 07.10.2022

Evaluator: ing. Gabriela Dana Nisioi



II.11 DECLARATIA 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 implementare*
- *SEV 103 – Raportarea evaluarii*
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii*
- *SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
- *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2022 (definitii)

II.13 Descrierea raportului

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

Raportul de evaluare intocmit este unul explicativ, detaliat (narativ), in format 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.

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

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

III. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea este amplasata in zona centrala a comunei Ostra, la limita blocurilor de locuit din comuna. Terenul are deschidere la drum comunal pietruit care face legatura cu DJ177 pe o distanta de 250 ml.

Ostra este satul de reședință al comunei cu același nume din județul Suceava, Bucovina, România.



III.2. Descrierea amplasamentului

AMPLASAMENTUL	
Amplasare	Proprietatea este amplasata in zona centrala a com. Ostra, zona ocupata de blocuri de locuit cu regim inaltime P+3E si P+4E.
Utilizarea actuala a terenului	Terenul la data inspectiei era ocupat de o constructie , care nu constituie obiectul prezentei evaluari.
Utilizari ale terenurilor in zona	Rezidentiala
Utilitati disponibile terenului	Retea alimentare energie electrica: <i>da</i> Retea alimentare apa: <i>da</i>

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yahoo.com



	Retea canalizare: comunală Retea alimentare gaze naturale: <i>nu</i> Retea de telecomunicații: <i>da</i>
Puncte de interes	Aflat la o distanță de 19.3 km de Frasin Aflat la o distanță de 25 km de Gura Humorului Aflat la o distanță de 74 km de Vatra Dornei
Cai și artere importante de acces	Deschidere pe latura mare la drum pietruit, comunal ce face legătura cu DJ177A pe o distanță de cca 250 ml
Front stradal	Latura mare
Vecinătăți	La N- nr cad 30676, la V cale de acces, la S cartier blocuri Ostra, la S-V și la E teren com. Ostra.
Amenajări ale terenului	conform inspecției, terenul este ocupat de o construcție care nu apare în acte și nu face obiectul prezentului raport de evaluare.
TERENUL	
Dimensiuni	71mp
Forma	Regulată
Topografie	Plan
Contaminări	nu se cunosc
Teren inundabil /neinundabil	Nu se cunosc date dacă este inundabil
Restricții	nu se cunosc

- Indici urbanistici: evaluatorul nu dispune de certificat de urbanism pentru a menționa indicii urbanistici.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238*5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc19

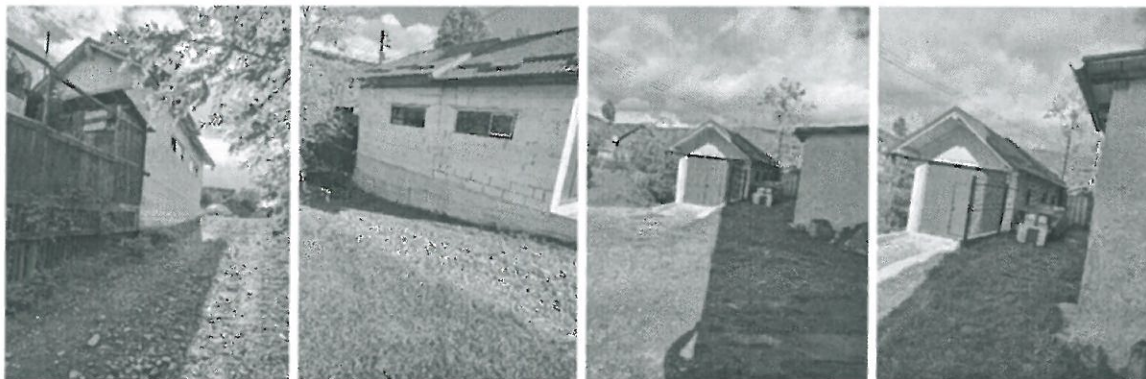
GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yaho.com



III.3 Componente non imobiliare

Terenul NU dispune de componente non imobiliare.

III.4 Istoricul proprietatii subiect

- Data achizitiei/ data construirii: terenul a fost dobandit prin Lege.
- Transferuri ulterioare de drepturi: nu s-au realizat;
- Schimbări de utilizare, costuri de conversie: nu s-au realizat;

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc20



IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu.

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

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

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

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

IV.1 ANALIZA CERERII

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

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



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

Terenurile "fără căutare" nu se pot vinde

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

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

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

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

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

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



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

IV.2 ANALIZA OFERTEI

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

IV.3 Interacțiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului

Scopul în care se studiază **cererea și oferta pieței** îl reprezintă crearea unui cadru de analiză a comportamentului cumpărătorilor și ofertanților. Curbele cererii arată cum reacționează consumatorii la modificarea prețului, iar curbele ofertei arată care este reacția ofertanților la același fenomen. Atât cererea, cât și oferta sunt mulțimi de valori corespunzătoare unui număr mare de prețuri. Care dintre aceste prețuri vor domina piața? Care va fi cantitatea de bunuri care va fi vandută și cumpărată pe



piață? Răspunsurile la aceste întrebări depind de modul în care interacționează ofertanții și cumpărătorii pe piață. Această interacțiune a consumatorilor și ofertanților va conduce la **echilibrul pieței**.

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

V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de **cea mai bună utilizare** reprezintă alternativa de utilizare a proprietății selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării. Prin analiza CMBU, se identifică cea mai competitivă și mai profitabilă utilizare a proprietății 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 identifică cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea imobiliară subiect.

Definiție:

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

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

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

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

Evaluarea se realizează în cea mai bună utilizare, respectiv utilizarea rezidențială sau comercială.

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.

VI.1. Evaluarea terenului

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

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

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

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

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

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

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



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

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

In cazul proprietatii subiect al evaluarii, estimarea valorii de piata se face in baza tehnicii reziduale a terenului (abordarea prin venit).



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc27



VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 Analiza rezultatelor

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

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

In urma aplicarii tehnicii reziduale a terenului VALOAREA DE PIATA a terenului cu suprafata de 71 mp este de 3.500 lei.

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 –concesionarea, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe, metoda înscrisă în abordarea prin piață, a parcelei de teren se consideră cea mai adecvată/

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



VII.2 Concluzia asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordării prin venit, (tehnica reziduală a terenului), în opinia evaluatorului, la data de 07.10.2022 **VALOAREA DE PIATA a TERENULUI ÎN SUPRAFAȚA DE 71 MP (NR. CAD. 32141), CU UTILIZARE REZIDENTIALĂ/COMERCIALĂ, amplasat în com. OSTRA, zona centrală (la limita zonei de blocuri de locuit), jud. Suceava, aflată în proprietatea COMUNEI OSTRA - DOMENIUL PRIVAT, este de:**

Valoarea de piață a terenului cu
suprafață 71 mp

3.500 lei respectiv 710 eur
(10 eur/mp)



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



ANEXE

Solicitare evaluare

ACTE DE PROPRIETATE

Nu s-au pus la dispozitie

ACTE CADASTRALE

Extras de carte funciara

Plan de amplament si delimitarea imobilului

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

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

FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE

- Sunt cuprinse in cadrul raportului de evaluare.

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2022;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Metoda costurilor segregate – Corneliu Schiopu, IROVAL 2011
- Cladiri, sisteme-subsisteme constructive – Constantin Pestisanu, Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca ANEVAR, 2005
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

**ESTIMAREA NIVELULUI CHIRIEI ANUALE ASUPRA TERENULUI in baza
ABORDARII PRIN VENIT (tehnica reziduala a terenului)**

Tehnica reziduala a terenului presupune ca valoarea cladirii poate fi estimata in mod separat. In aplicatiile terenului rezidual, se ia in considerare cea mai buna utilizare a unei cladiri care nu este inca construita.

Estimarea venitului net atribuibil terenului, necesita estimarea venitului net a proprietatii, respectiv:

<i>NIVELUL CHIRIEI asupra proprietatii (teren in suprafata de 71 mp si cladire (comerciala) ce poate fi edificata pe teren (avand in vedere amplasarea in zona centrala a com. Ostra (eur/mp/luna)</i>	<i>3,00</i>
VENIT BRUT POTENTIAL VBP (eur/an)	2.556 €
Grad de ocupare (%)	90%
VENIT BRUT EFECTIV (eur/an) a PROPRIETATII (teren si terasa)	2.300 €

Cheltuieli de exploatare

* fixe

- impozite pe propr. imob. (eur/an)	178 €
- asigurare (eur/an)	0 €
Subtotal cheltuieli fixe (eur/an)	178 €

* variabile

- management 0%	0 €
- administrator 0%	0 €
- salarii personal intretinere 0%	0 €
- utilitati spatii comune 0 %	0 €
- alocari pentru reparatii si intretinere, eur/an	142 €
Subtotal cheltuieli variabile (eur/an)	142 €

CHELTUIELI DE EXPLOATARE TOATALE (eur/an)	320 €
--	--------------

VENIT NET EFECTIV (VNE) (eur/an) atribuit proprietatii imobiliare	1.981 €
---	----------------

Valoarea cladirii se estimeaza ca fiind costul curent de construire a unei cladiri noi, care reprezinta cea mai buna utilizare a terenului sau amplasamentului. In cazul de fata constructia ce poate fi edificata, avand un cost de inlocuire net de:

Rata de capitalizare a cladirii, conform datelor de piata este de:	10%
Venitul net efectiv atribuit cladirii (eur/an) este de:	1.931 €

Estimarea nivelului chiriei pentru teren se va estima din VNE a terenului, calculat din VNE a proprietatii minus VNE a cladirii

VENIT NET EFECTIV (VNE) (eur/an) atribuit terenului	50 €
---	-------------

Rata de capitalizare a cladirii, conform datelor de piata este de:	7%
--	----

VALOAREA DE PIATA a terenului in suprafata de 71 mp, este de	3.500 lei 710 €
---	----------------------------

Curs schimbat valutar conform BNR din data de 06.10.2022, 1 eur este de

4,9366 lei

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 250

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
32141	71	Intravilan Ostra, Com. Ostra, Jud. Suceava
Nr. Cartea Funciara		
Unitatea Administrativ Teritoriala (U.A.T.)		
Ostra		

Digitally signed
by Andrei Iliut
Date: 2022.03.06
18:24:16
+02'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	71	Teren delimitat de linia naturală.
Total		71	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Total			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 71mp
Suprafața din act = 71mp

Inspector

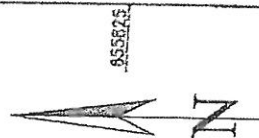
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrată
si atribuirea numarului cadastral

3762/2022

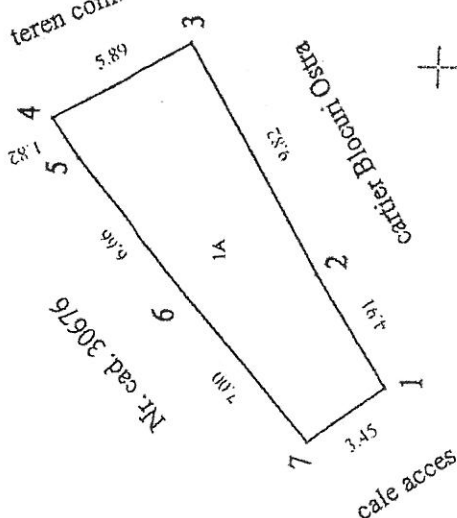
Angela Trifan

Ștampila BCPI

Data.....



teren com. Ostra



655825

655800

557200

655800

557200