

Noiembrie, 2023

Nr. 37/24.11.2023



RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, FANEATA, CU SUPRAFATA DE 9.405 MP

TIP PROPRIETATE: teren categoria de folosință faneata

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

DATA EVALUARII: 24.11.2023

EVALUATOR: GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

BENIFICIAR: PRIMARIA COMUNEI OSTRA

DESTINATAR: PRIMARIA COMUNEI OSTRA

PROPRIETAR: COMUNA OSTRA -DOMENIUL PRIVAT

CUPRINS

CUPRINS.....	1
I. INTRODUCERE.....	4
I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR.....	4
I.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	6
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	7
II.1 Identificarea și competența evaluatorului.....	7
II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati.....	7
II.3 Scopul evaluarii.....	7
II.4 Identificarea proprietatii imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.....	8
II. 6 Tipul valorii.....	8
II.7 Data evaluarii.....	9
II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii.....	9
II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare.....	9
II.10 Ipoteze si ipoteze speciale.....	10
II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare.....	12
II.12 Declararea conformitatii cu SEV.....	12
II.13 Descrierea raportului.....	13
III. PREZENTAREA DATELOR.....	14
III.1 Date despre aria de piata, comuna, vecinati si localizare.....	14
III.2. Descrierea amplasamentului.....	14
III.3 Componente non imobiliare.....	15
III.4 Istoricul proprietatii subiect.....	15
IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE.....	15
IV.1 Analiza productivitatii proprietatii.....	16
IV.2 Delimitarea pietii.....	18

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023
CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



IV.3 Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara rezidentiala	18
IV.4 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului	20
IV.5 Previziunea absorbtiei subiectului in aria pietii	20
IV.6 Date relevante	20
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	21
VI. EVALUAREA PROPRIETATII	23
V.1. Evaluarea terenului	23
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	25
VII.1 Analiza rezultatelor	25
VII.2 Concluzia asupra valorii	26
ANEXE	27
ACTE CADASTRALE	27
INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETII	27
FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE	27
BIBLIOGRAFIE	27

I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUARII:		TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA FANEATA CU SUPRAFATA DE 9.405 MP , inscris in Cartea Funciara 30764/Ostra, cu nr. cad. 30764, amplasat in sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava.
COMPONENTE NON IMOBILIARE		In cadrul imobilului nu au fost constatate componente nonimobiliare
PROPRIETAR		COMUNA OSTRA - DOMENIUL PRIVAT
ADRESA PROPRIETATII		Sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava – zona mediana ocupata de case de locuit si terenuri virane
DESTINATAR		PRIMARIA COMUNEI OSTRA
1	NATURA SI SURSA INFORMATIILOR	informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre reprezentantul PRIMARIEI OSTRA.
	SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI	<u>Zona amplasarii</u> : imobilul este amplasat in zona mediana a satului Ostra, com. Ostra, la limita cu DJ177A, pâraul Brateasa si drum vicinal. <u>Tipul zonei</u> : zona ocupata de terenuri virane, case de locuit si unitati de prestari servicii, zona intravilan. <u>Vecinatati</u> : la Nord si Vest - DJ177A, la Est pâraul Brateasa, la Sud - drum vicinal, pâraul Brateasa.
	CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE	Nu s-au identificat conditii deosebite
TIPUL VALORII		Valoarea de piata
SCOPUL EVALUARII		INFORMARE ASUPRA VALORII DE PIATA A PARCELEI DE TEREN CU SUPRAFATA DE 9405 MP
2	DATA EVALUARII	24.11.2023
	DATA RAPORTULUI	24.11.2023
	DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul firmei GESTONE SRL in prezenta reprezentantului primariei.
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	4.9703 lei echivalent 1 eur

GESTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldov

	DATE PRIVIND	<u>Evaluarea proprietatii imobiliare tine cont de un drept absolut de</u>
3	DREPTUL DE PROPRIETATE	<u>proprietate, neafectat de alte drepturi conexe.</u> Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, terenul in suprafata de 9.405 mp este in scris cu drept deplin de proprietate in favoarea in favoarea COMUNEI OSTRA –DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege. Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara, asupra terenului nu sunt in scrise 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 delimitarea imobilului
	ZONA DE AMPLASARE	o <u>Tipul zonei:</u> zona intravilan, ocupata predominant de terenuri virane, case de locuit unifamiliale
7	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	conform Plan de amplasament si delimitarea imobilului, parcela de teren dispune de cale de acces - DJ 177A si drum vicinal.
	CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI	Zona intravilan, ocupata de terenuri virane si case de locuit
	UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica si apa
	UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATII	Retea alimentare energie electrica
	AMBIENT	Linistit
8	METODE UTILIZATE	Metoda comparatiei directe – 144.900 lei (fara TVA)
9	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	144.900 lei respectiv 29.155 eur (valorile nu contin TVA)
10	IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE	Nu s-au identificat



GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023
 CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 5

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 cunoștința de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 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 24.11.2023, este estimată la **24.11.2023**
- Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: ing. Nisioi Gabriela-Dana

Data certificării: 24.11.2023

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 6

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 - 433/2023

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

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

- 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 -14 ani.

II.2 Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați

- Identificare client: **Primaria COMUNEI Ostra**
- Identificare utilizatori desemnați:
 - Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare il are doar clientul. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizata cu acordul scris al evaluatorului si al Primariei COMUNEI Ostra.**
 - Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat si in conformitate cu necesitatile solicitate de catre **Primaria comuna Ostra**, fata de care evaluatorul poartă raspundere pentru corectitudine si acuratetea datelor prezentate.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 7



II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este INFORMARE ASUPRA VALORII DE PIATA A PARCELEI DE TEREN CU SUPRAFATA DE 9405 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):** comuna Ostra, sat Ostra-intravilan, jud. SV
- **Descriere legala conform cadastru si CF:**

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

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA FANEATA CU SUPRAFATA DE 9.405 MP, înscris în Cartea Funciara 30764/Ostra, cu nr. cad. 30764;

Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, terenul in suprafata de 9.405 mp este inscris cu drept deplin de proprietate in favoarea COMUNEI OSTRA –DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege.

Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara, **asupra terenului nu sunt inscrise sarcini.**

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

- **Date privind dreptul de proprietate**
 - ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosinta, dispozitie), fara alte drepturi subordonate.
 - ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluarii:** drept absolut asupra imobilului.
 - ✓ **Diferenta scriptic-faptic:** Analizand actele cadastrale si extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferente intre scriptic si faptic, respectiv proprietatea fizic se prezinta ca cea descrisa in acte.

II. 6 Tipul valorii

- **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 **vanzarea imobilului**, tipul de valoarea adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022, este **VALOAREA DE PIATA.**

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

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 8



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

- **Moneda exprimării valorii:** *Valoarea de de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului.* Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluării este de 4,9703 LEI pentru 1 eur.

II.7 Data evaluării

- Data evaluării: 24.11.2023
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 24.11.2023 si este valabila la aceasta data.

II.8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluării

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

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

- **Inspectia proprietății / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari:** Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator.
- **Documentarea si analizele necesare evaluării:** In indeplinirea misiunii de evaluare solicitată, evaluatorul a analizat documentația ce privește proprietatea si anume extras de carte funciara si a realizat analiza asupra zonei amplasării proprietății prin inspectiei si culegerea informațiilor despre zona si anume tip cladiri, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al proprietăților comerciale/industriale/prestari servicii amplasate, preferabil, in aceeași zona.

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

- **Informatii aferente definirii temei:**
 - Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de informare din cartea funciara.

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Suprafetele imobilului au fost preluate din planul de amplasament si fisa corpului de proprietate.
- 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 comuna Ostra, jud. Suceava.
- Informatiile privind zona evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei prin interogarea locatarilor din zona.
- Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

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

• **Informatii descriptive:**

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

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

II.10 Ipoteze si ipoteze speciale

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

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

- Evaluatorul a examinat actele imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul proprietarului. Locatia si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.
- 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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



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 realizat măsuratori ale clădirii, dimensiunile proprietății fiind preluate din actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății 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 competența în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia...



asupra stării tehnice a partilor neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata nu au fost identificate;

II.11 Restricții de utilizare, difuzare și 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 într-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.
- Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
- Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluarii;
- Evaluatorul nu-si asum responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidențial, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

Data: 24.11.2023 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 evaluării având în vedere scopul evaluării și tipul valorii estimate, sunt:

- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*
- *SEV 102 – Documentare și conformare*
- *SEV 103 – Raportarea evaluării*
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii*
- *SEV 105- Abordări și metode de evaluare*
- *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2022 (definiții)

II.13 Descrierea raportului

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

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

Continutul și structura raportului de evaluare respecta cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2022, ținând cont și de cerințele clientului legate de tipul de proprietate, de natura și complexitatea misiunii de evaluare.

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

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

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

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yahoo.com



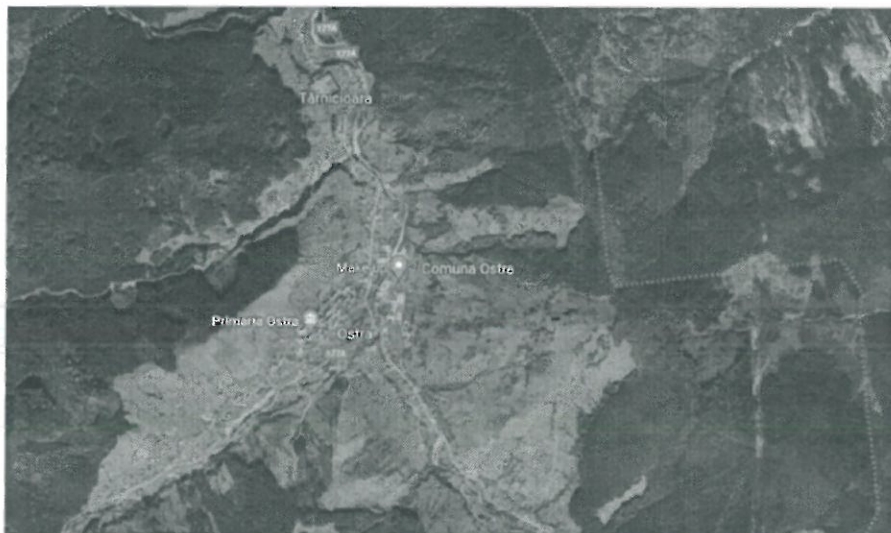
III. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea este amplasata in sat Ostra, in zona mediana a com. Ostra, jud. Suceava, cu deschidere la drum de acces DJ 177A si limitat pe cealalta latura de paraul Brateasa.

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

Proprietatea este amplasata in zona mediana, in zona ocupata de terenuri virane, fanete si de case de locuit unifamiliale.



III.2. Descrierea amplasamentului

SUBIECT	TEREN INTRAVILAN, FANEATA
IDENTIFICARE CADASTRALA	CF 30764 UAT Ostra, nr. cad. 30764
CLIENT SI UTILIZATOR	COMUNA OSTRA (domeniul privat)
SCOPUL EVALUARII	Informarea valorii de piata a proprietatii funciare
DREPT DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin
RESTRICȚII DE UTILIZARE	fara
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	curente
ADRESA	sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava imobilul este amplasat in zona mediana a satului Ostra, com. Ostra, la limita cu DJ177A, pârâul Brateasa si drum vicinal.
AMPLASARE	Vecinatati: la Nord si Vest - DJ177A, la Est pârâul Brateasa, la Sud - drum vicinal, pârâul Brateasa.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 14

SUPRAFATA (mp)	9.405 mp
DESTINATIE	Teren cu categoria faneata
TOPOGRAFIE	terenuri aflate in zona de munte
FORMA	forma neregulata
UTILITATI	electricitate
ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren dispune de cale de acces la DJ177A si drum vicinal.
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	DJ 177A
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
VECINATATI	<u>Vecinatati:</u> la Nord si Vest - DJ177A, la Est pâraul Brateasa, la Sud - drum vicinal, pâraul Brateasa.
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana a satului Ostra, com. Ostra.
ARTERE IMPORTANTE	DJ 177A, drum recent renovat, asfaltat cu o banda pe sens

III.3 Componente non imobiliare

Terenul NU dispune de componente non imobiliare.

III.4 Istoricul proprietatii subiect

- ✓ Data achizitiei/ data construirii: terenul a fost dobandit in 2017 prin Lege.
- ✓ Transferuri ulterioare de drepturi: nu s-au realizat.
- ✓ Schimbari de utilizare, costuri de conversie: nu s-au realizat;

GESTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanian@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 Analiza productivității proprietății

Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăspririi politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin, previzionează consultanții Colliers.

În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața spațiilor logistice și industriale rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Cu toate acestea, consultanții Colliers atrag atenția că 2023 ar putea fi dominat și de mult zgomot politic, având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau

GESTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 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: gabrieladanian@yahoo.com



încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. Ajută și o majorare substanțială a salariului minim.

Pe măsură ce sferile globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Politica va fi în centrul atenției în acest an. Anul 2024 va fi destul de plin de evenimente pentru România, deoarece țara noastră va avea patru tipuri de alegeri diferite, iar consultanții Colliers se așteaptă ca impulsul de a continua reformele semnificative, în special cele pe partea fiscală, să scadă, politicienii urmând să încerce mai degrabă să ademenească alegătorii cu promisiuni și potențiale măsuri populiste. Acest lucru este deosebit de relevant pe termen mediu, deoarece ajutorul financiar al UE post-pandemie este semnificativ, dar este condiționat de adoptarea anumitor reforme.

În timp ce European Green Deal din 2020 a accelerat adoptarea criteriilor ESG (environment, social, governance/criterii de mediu, sociale și de guvernanță), creșterea bruscă a prețurilor la energie, înregistrată în 2022, a adus un nou impuls. În consecință, consultanții Colliers anticipează că vom asista la o diferențiere și mai mare a chiriei/valorii clădirilor în funcție de cât de ecologice/eficiente sunt aceste proprietăți. Acest lucru ar trebui să se aplice tuturor sectoarelor imobiliare, dar în special zonei de birouri și sectorului industrial. "Încă din 2020, de la adoptarea European Green Deal vedem o atenție tot mai mare acordată clădirilor verzi, dar în ultimii ani se observă o accelerare a interesului, mai ales pe zona de eficiență energetică, în condițiile în care chiriile și service charge-ul au crescut simțitor. Din acest punct de vedere, vom mai vedea o diferențiere la nivelul pieței, între clădirile bune și celelalte", a declarat Silviu Pop, Director CEE & Romania Research la Colliers.

Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de spații de birouri ar trebui să rămână relativ decentă, spun specialiștii Colliers. În contextul unor livrări destul de reduse – doar 3 clădiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în București, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol -, la care se adaugă o rată mică de neocupare pentru clădirile de birouri bune/moderne, am putea începe să vedem în 2023 semne concrete ale unei piețe a proprietarilor, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor. Pe de altă parte, există chiriași mari care nu au luat încă nicio decizie cu privire la spațiile de birouri, și în caz că renunță la suprafețe importante, ar putea atenua parțial unele dintre problemele legate de ofertă. "Pe piața de office, cererea de închirieri a revenit, dar suntem încă departe, comparativ cu valorile pre-pandemie", a adăugat Silviu Pop.

Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România. Mai mult, calendarul limitat de livrări de noi birouri are o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel de

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldover



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



proiecte. Astfel, în 2023 am putea asista la o înjumătățire a volumului tranzacționat față de cele peste 1,2 miliarde de euro din 2022. Perspectivele pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor. "Pe viitor, lucrurile se mută într-o zonă mai incertă, din cauza acestor dobânzi în creștere vom vedea tranzacții mai oportuniste, probabil o înjumătățire a volumului tranzacțional în 2023", punctează reprezentantul Colliers.

<https://www.forbes.ro/colliers-top-10-predictii-pentru-piata-imobiliara-din-romania-in-2023-311188>

IV.2 Delimitarea pietii

Piata analizata se refera la proprietati imobiliare funciare (terenuri libere), pretabile pentru agricultura, amplasate in comuna Ostra, jud. Suceava.

IV.3 Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara destinate obiectivelor comerciale (turistice) si rezidentiale

Într-o scurtă analiză Imobiliare.ro privind proгноzele 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.

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldoven

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanan@yahoo.com



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 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).

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovene

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yaho.com



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-evolu-preturile-2232493.html>

IV.4 Interacțiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului

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

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

IV.5 Previziunea absorbției subiectului în aria pieții

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

IV.6 Date relevante

Analizând piața imobiliară, segmentul închirieri, nu s-au identificat terenuri oferite spre închiriere.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 20



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 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 vecinatile 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 POSSIBILITATEA FIZICA

in imediata vecinatate sunt edificate cladiri **rezidențiale**, cea ce reprezinta indici suficienti 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 dezastre permit edificarea unei unitati **rezidențiale** conforme cu standardele zonei. In concluzie se poate afirma ca dezvoltarea **rezidențiale este fizic posibila**. 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 im exces.

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Utilizarile care au indeplinit deja cele 2 criterii prezentate anterior (cele care sunt permise legal si fizic posibil), sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit (inclusiv prin vanzare) care se acopere toate costurile de construire /edificare, in cazul terenului liber, sau de conversie/renovare/modificare, in cazul proprietatii imobiliare construite.

Fezabilitatea poate fi determinata pe baza analizei de piata in doua moduri:

a. poate fi indicat de activitatea pietii (vanzari de proprietati comparabile catre utilizatorii finali)

b. poate fi cuantificata prin analiza financiara. Exista 3 metode cantitative de mmasurare a fezabilitatii financiare:

* *analiza reziduala a terenului.* Valoarea terenului -liber sau construit-reprezinta diferenta dintre valoarea proiectului si costul de construire, inclusiv profitul antreprenorial.

* *analiza chirie fezabile.* In cazul proprietatilor generatoare de venituri, in estimarea chiriei fezabile evaluatorul creeaza modelul de cash-flow utilizat in abordarea prin venit (procesul incepe cu estimare VNE necesar si se desfasoara avand in vedere pierderile din neocupare si din colectarea chiriei, dar si chiriile care vor face ca noua constructie sa fie fezabila financiar.

* *indicele de profitabilitate.* Acest indice este definit ca valoarea actualizata a castigurilor anticipate impartita la valoarea actualizata a cheltuielilor de capital (costuri) (cunoscut si sub denumirea de raport cost-beneficiu) intrucat exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibila, fezabila financiar si care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai buna utilizare

TESTUL FEZABILITATII FINANCIARE

TESTUL VALORII MAXIME

CONCLUZII asurpa CMBU:

- * cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate **rezidentiala**.
- * utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung
- * cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final
- * dezvoltarea ideala este imobil cu caracter rezidential sau mixt (comercial si rezidential)

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 22



VI. EVALUAREA PROPRIETATII

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

V.1. Evaluarea terenului

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

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

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- **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 diferitele. 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.

GHOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



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

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

In cazul proprietatii subiect al evaluarii, estimarea valorii de piata se face prin metoda comparatiei directe, in baza ofertei de pe piata imobiliara, segmentul terenurilor.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 24



VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 Analiza rezultatelor

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

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

In urma aplicarii metodei comparatiilor directe VALOAREA DE PIATA a terenului cu suprafata de 9.405 mp este de 144.900 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 –vanzare, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe, este cea mai adecvată în cazul de față.

GHOSTONES.S.R.L.

Campania Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@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 24.11.2023, **VALOAREA DE PIATA** a PARCELEI DE TEREN INTRAVILAN CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPRAFATA DE 9.405 MP, amplasată în sat Ostra, comuna Ostra jud. Suceava, aflată în proprietatea COMUNEI OSTRA -DOMENIUL PRIVAT, este de:

VALOAREA DE PIATA TEREN INTRAVILAN. CU CATEGORIE DE FOLOSINTA FANEATA CU SUPRAFATA DE 9.405 MP, in scris in Cartea Funciara 30764/Ostra, cu nr. cad. 30764, amplasat in sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava, estimata (fara TVA)	3,10 eur/mp
	29.155 €
	144.900 lei

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 26

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



ANEXE

Solicitare evaluare

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 amenajri 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 pietelor 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 reconstrucie-costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V21.147 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 27

SUBIECT	TEREN INTRAVILAN, FANEATA
IDENTIFICARE CADASTRALA	CF 30764 UAT Ostra, nr. cad. 30764
CLIENT SI UTILIZATOR	PRIMARIA COMUNEI OSTRA
SCOPUL EVALUARII	INFORMARE ASUPRA VALORII DE PIATA a proprietatii
DREPT DE PROPRIETATE	deplin
EVALUAT	
RESTRICȚII DE UTILIZARE	fara
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	curente
ADRESA	sat Ostra, com. Ostra, jud. Suceava
AMPLASARE	imobilul este amplasat in zona mediana a satului Ostra, com. Ostra, la limita cu DJ 177A si Paraul Brateasa , drum vicinal
SUPRAFATA (mp)	9.405
DESTINATIE	zona cu potential rezidential
TOPOGRAFIE	terenuri aflate in zona de munte
FORMA	forma usor neregulata
UTILITATI	electricitate
ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren dispune de cale de acces, DJ 177A
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	DJ 177A
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
VECINATATI	Vecinatati: DJ 177A, Paraul Brateasa si drum vicinal
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana a com. Ostra
ARTERE IMPORTANTE	DJ 177A, drum recent renovat, asfaltat cu o banda pe sens

**VALOAREA DE PIATA A
TERENULUI CU SUPRAFATA DE
9405 MP, este de**

**29.156 €
144.900 lei
3,10 eur/mp**

GRILA DE DATE - TEREN LIBER						
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
SUPRAFATA (mp)		9.405	10000	1350	2047	1060
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		3,00	12,00	8,00	10,00
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	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, la limita cu DJ 177A si Paraul Brateasa , drum vicinal	imobilul este amplasat in com. Ostra, 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)		9.405	10000	1350	2047	1060
DESTINATIE	zona cu potential 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	terenuri aflate in zona de munte	plan inclinat usor	plan inclinat usor	plan inclinat usor	plan inclinat usor	
FORMA	forma usor neregulata	neregulata	regulata	regulata	regulata	
UTILITATI	electricitate	electricitate/ apa	electricitate/ apa/C	electricitate/ apa	electricitate/ apa	
ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren dispune de cale de acces, DJ 177A	drum comunal asfaltat	drum comunal asfaltat	drum comunal	drum comunal asfaltat	
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	DJ 177A	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 liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie	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	Vecinatati: DJ 177A, Paraul Brateasa si drum vicinal	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana a 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, recent renovat	DJ177A, recent renovat	

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
SUPRAFATA (mp)		9.405,00	10.000,00	1.350,00	2.047,00	1.060,00
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		3,00	12,00	8,00	10,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)			0%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	-0,60	-0,40	-0,50
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)			3,00	11,40	7,60	9,50
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)			3,00	11,40	7,60	9,50
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)			3,00	11,40	7,60	9,50
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)			3,00	11,40	7,60	9,50
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)			3,00	11,40	7,60	9,50
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)			3,00	11,40	7,60	9,50
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						

LOCALIZARE	imobilul este amplasat in zona mediana a satului Ostra, com. Ostra, la limita cu DJ 177A si Paraul Brateasa, drum vicinal	imobilul este amplasat in com. Ostra, 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 INF	locatie superioara	locatie inf	locatie superioara
Cuquantum ajustare (%)	15%	-15%	15%	-15%
Cuquantum ajustare (eur/mp)	0,45	-1,71	1,14	-1,43
PRET AJUSTAT (eur/mp)	3,45	9,69	8,74	8,08

CARACTERISTICI FIZICE

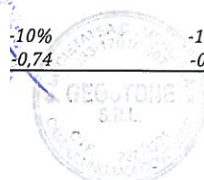
SUPRAFATA (mp)	9.405	10000	1350	2047	1060
Cuquantum ajustare (%)	0%	-15%	-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (eur/mp)	0,00	-1,45	-1,31	-1,21	-1,21
PRET AJUSTAT (eur/mp)	3,45	8,24	7,43	6,86	6,86

DESTINATIE	zona cu potential rezidential	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	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	terenuri aflate in zona de munte	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	neregulata	regulata	regulata	regulata
Cuquantum ajustare (%)		0%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	-0,41	-0,37	-0,34

UTILITATI	electricitate	electricitate/ apa	electricitate/ apa/C	electricitate/ apa	electricitate/ apa
Cuquantum ajustare (%)		-10%		-10%	-10%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-0,35		-0,74	-0,69



ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren dispune de cale de acces, DJ 177A	drum comunal asfaltat	drum comunal asfaltat	drum comunal	drum comunal asfaltat
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	DJ 177A	deschidere la cale de acces	deschidere la cale de acces	deschidere la cale de acces	deschidere la cale de acces
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era liber de constructii, fiind ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		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
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
VECINATATI	Vecinatati: DJ 177A, Paraul Brateasa si drum vicinal	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana a com. Ostra	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		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
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracterisitici fizice (%)		-10%	-32%	-28%	-28%
Total ajustare caracterisitici fizice (eur/mp)		-0,35	-3,10	-2,43	-2,24
CHELTUIELI PENTRU ADUCEREA TERENULUI LA STADIUL DE CONSTRUIBIL	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		3,11	6,59	6,31	5,83
Ajustare totala bruta absoluta (eur)		0,80	4,81	3,57	3,67
Ajustare totala procentuala bruta (%)		27%	42%	47%	39%
Numarul de ajustari (buc)					

VALOAREA DE PIATA, estimata

3,10 eur/mp
29.156 €
144.900 lei

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara **(Comparabila A)**, 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
24.11.2023

4.9703 lei/eur

R O M Â N I A
J U D E Ţ U L S U C E A V A
P R I M Ă R I A C O M U N E I O S T R A

Comuna Ostra, judeţul Suceava, cod. 727400n , tel/fax: 575 268 / 575 418, cod fiscal: 4441417
e-mail: primăria_ostra @ com., WEB: www.e-comunitate.ro comuna ostra

Nr. 5161 din 21.11 .2023

CATRE :

Nisioi Gabriela Dana

Primaria Comunei Ostra va solicita intocmirea unui raport de evaluare pentru stabilirea pretului unui imobil, teren intravilan, in suprafata de 9405 mp, nr cad.30764, comuna Ostra. Judetul Suceava.

Comuna Ostra in calitate de proprietar doreste determinarea valorii de piata a imobilului amintit mai sus.

Primar
Oros Ioan

Consilier
Socol Constantin



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30764 Ostra.

Nr. cerere 19137
Ziua 28
Luna 08
Anul 2023

Cod verificare
100154848470



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Ostra, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30764	9.405	Teren Intravilan, împrejmuit parțial cu gard

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
6252 / 12/06/2017		
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 19, din 25/03/2016 emis de Consiliul Local a comunei Ostra; Act Administrativ nr. adeverință nr. 2179, din 22/05/2017 emis de Primaria comunei Ostra;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	1) COMUNA OSTRA-DOMENIUL PRIVAT, CIF:4441417	

C. Partea III. SARCINI

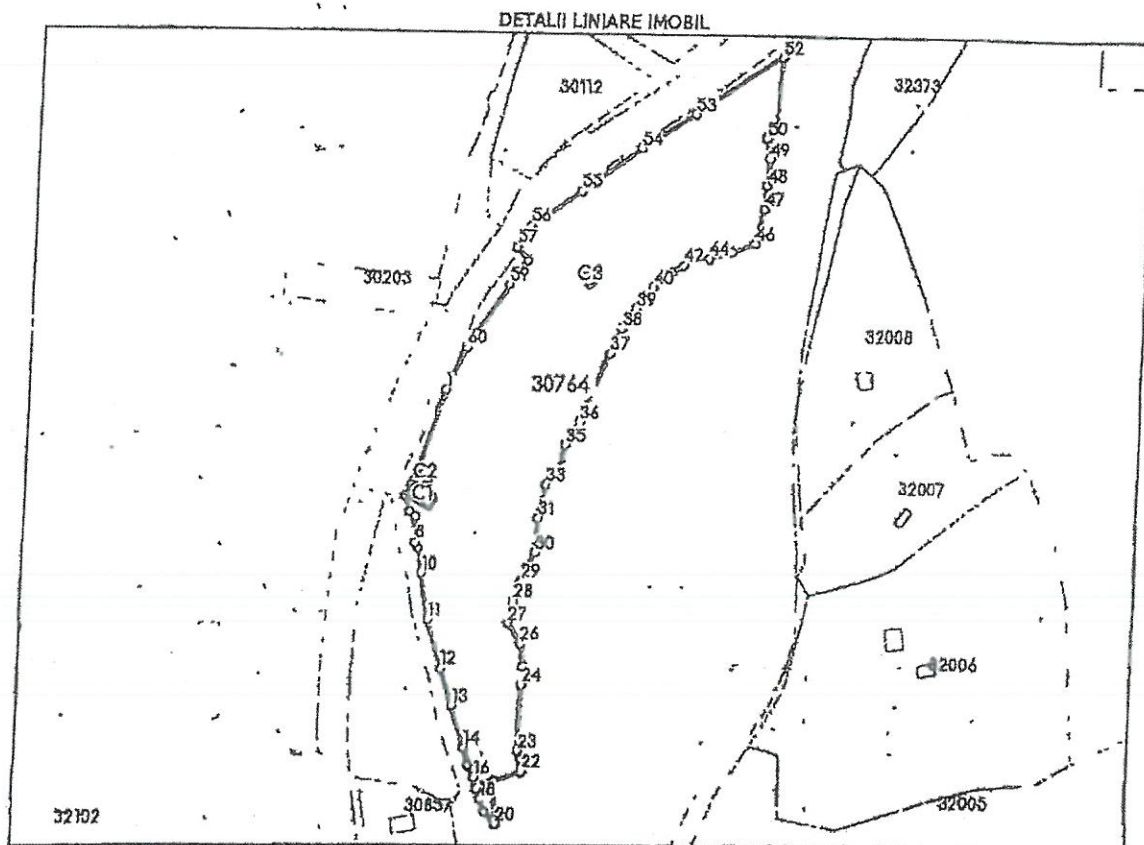
Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30764	9.405	Teren intravilan, împrejmuit parțial cu gard

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	9.405	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30764-C1	construcții anexa	43	Fara acte	S. construita la sol:43 mp; S. construita desfasurata:43 mp; Construcție anexă, edificată în anul 2012, cu suprafața construită desfășurată de 43 mp
A1.2	30764-C2	construcții anexa	18	Fara acte	S. construita la sol:18 mp; S. construita desfasurata:18 mp; Construcție anexă, edificată în anul 2012, cu suprafața construită desfășurată de 18 mp
A1.3	30764-C3	construcții anexa	19	Fara acte	S. construita la sol:19 mp; S. construita desfasurata:19 mp; Construcție anexă, edificată în anul 2012, cu suprafața construită desfășurată de 19 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	27.445	2	3	3.565	3	4	1.766
4	5	4.516	5	6	5.579	6	7	2.392
7	8	8.503	8	9	1.985	9	10	8.396
10	11	15.637	11	12	16.72	12	13	12.899
13	14	14.458	14	15	6.004	15	16	4.357
16	17	4.128	17	18	3.501	18	19	4.217
19	20	5.332	20	21	14.019	21	22	9.575
22	23	6.918	23	24	21.789	24	25	6.128
25	26	7.296	26	27	8.227	27	28	7.287
28	29	7.102	29	30	10.351	30	31	11.377
31	32	3.597	32	33	7.6	33	34	5.833
34	35	9.235	35	36	8.671	36	37	24.457
37	38	9.019	38	39	7.985	39	40	8.893
40	41	7.551	41	42	4.675	42	43	5.479
43	44	3.206	44	45	7.866	45	46	7.721
46	47	11.822	47	48	7.568	48	49	8.849
49	50	6.971	50	51	4.691	51	52	23.319
52	53	33.23	53	54	21.341	54	55	24.028
55	56	19.834	56	57	8.357	57	58	6.0
58	59	9.773	59	60	24.737	60	1	15.12

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

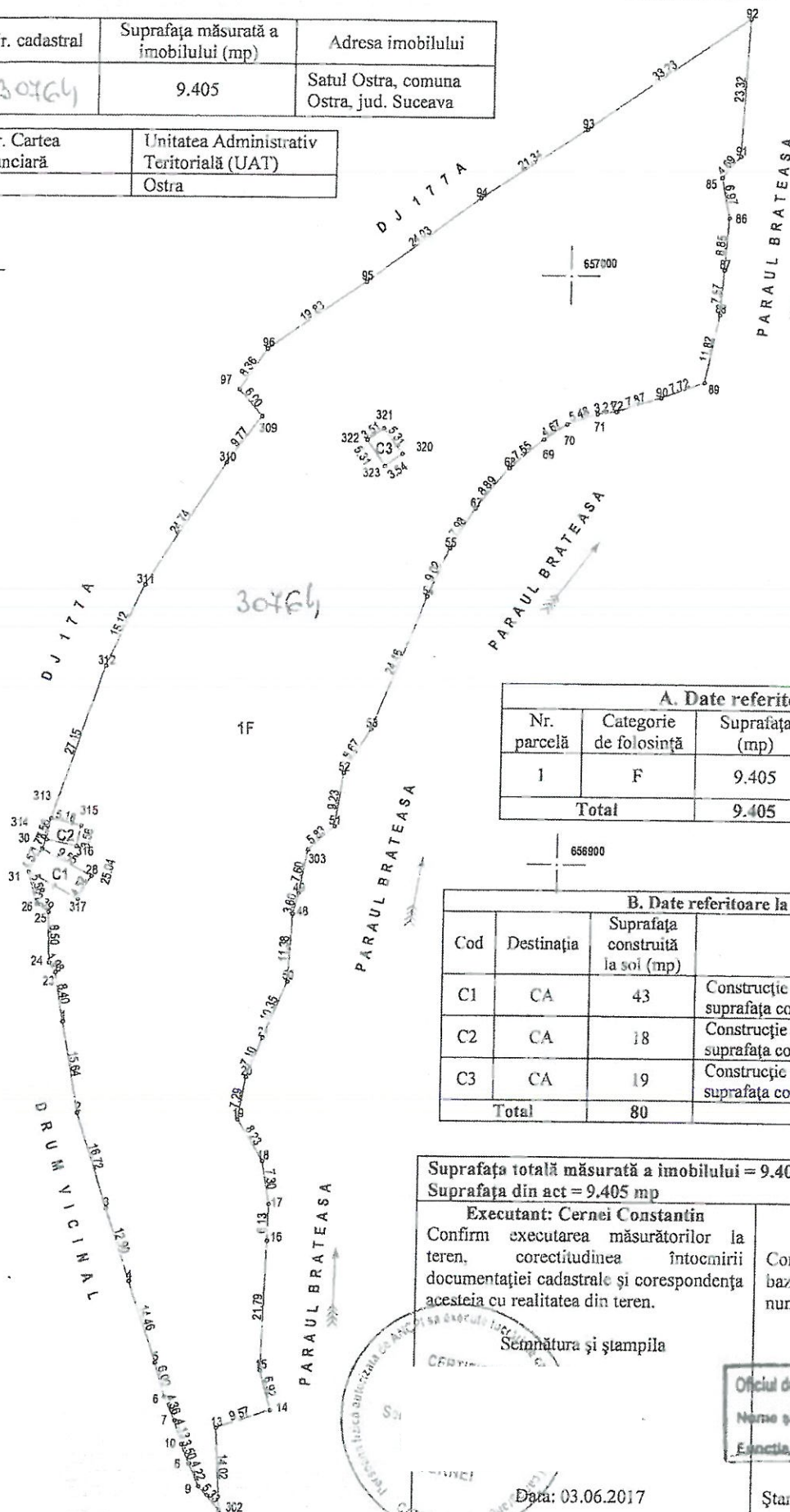
28/03/2023 13:45

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 1.000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
30464	9.405	Satul Ostra, comuna Ostra, jud. Suceava

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Ostra



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	9.405	Teren intravilan, împrejmuit parțial cu gard
Total		9.405	-

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	43	Construcție anexă, edificată în anul 2012, cu suprafața construită desfășurată de 43 mp
C2	CA	18	Construcție anexă, edificată în anul 2012, cu suprafața construită desfășurată de 18 mp
C3	CA	19	Construcție anexă, edificată în anul 2012, cu suprafața construită desfășurată de 19 mp
Total		80	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 9.405 mp
 Suprafața din act = 9.405 mp

Executant: Cernei Constantin
 Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.

Semnătura și ștampila

Inspector:

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

6252/2017
 Semnătura și parafă

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Nume și prenume: TIRK

Funcție: CONSILIER

Ștampila BCPI

Data: 03.06.2017