

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

• OBIECTUL EVALUĂRII

Proprietate imobiliară rezidențială ce include COTA PARTE DE TEREN IN SUPRAFAȚA DE 124,13 MP SI APARTAMENT IN CASA DE LOCUIT, PARTER+POD, identificată cadastral după cum urmează:

- **COTA DE 5517/10000 (respectiv suprafața de 124,13 mp) DIN TEREN INTRAVILAN, CURȚI CONSTRUCTII cu suprafața de 225 mp, înscris în CARTEA FUNCİARA 35280 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 35280**
- **APARTAMENT CU SUPRAFAȚA UTILA DE 158,6 MP amplasat în clădire rezidențială cu regim înălțime parter și pod mansardabil, apartamentul fiind desfasurat pe parter (suprafața utilă de 28,4 mp) și pod (suprafața utilă de 130,2 mp), înscrisă în CARTEA FUNCİARA 35280-C1-U3 UAT POJORATA, CU CAD. 35280-C1-U3**

* COMPONENTE NON IMOBILIARE SUPUSE EVALUĂRII, AFLATE IN DOTAREA CLĂDIRII:

- ✓ Bunurile mobile aflate în cadrul casei de locuit, NU constituie obiectul prezentului raport de evaluare.

• IPOTEZE SPECIALE (pe care s-a bazat procesul evaluării)

- NU SUNT

• DREPT DE PROPRIETATE SUPUS EVALUĂRII și SITUAȚIA JURIDICĂ CONFORM PARTII a III-a DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCİARA

Proprietatea imobiliară (terenul și corpul de clădire) este înscrisă cu drept absolut de proprietate (conform Standardelor de Evaluare 2022) în COMUNELI POJORATA-domeniu privat, dobândit prin Lege, menționate în partea a II-a a extrasului de CF și prin apartamentarea construcției cu nr. cad. 35280-C1.

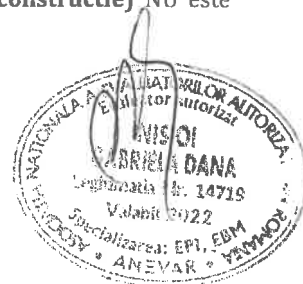
Conform părții a III-a din extrasul de carte funciara **proprietatea imobiliară (teren și construcție)** NU este notată cu sarcini.

• SCOPUL EVALUĂRII

VANZAREA IMOBILULULI

• TIPUL VALORII ESTIMATE

Valoarea de piață, definită în SEV 104 - Tipul valorii estimate, Standarde de evaluare a bunurilor, ediția 2022.



Membru corporativ ANEAAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



• **DATA EVALUARII**

24.06.2021, data la care concluziile asupra valorii sunt valabile. Cursul valutar conform BNR la data evaluarii pentru 1eur =4,9471 lei

• **DATA INSPECTIEI**

23.06.2022 data la care evaluatorul a realizat inspectia in prezenta chiriasului imobilului Evaluatorul la data a avut acces in interiorul imobilului.

• **SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI**

Proprietatea este amplasata in zona mediana a com. Pojorata, jud. Suceava. Imobilul are deschidere frontala la drum de acces asfaltat DJ175. Casa de locuit a fost edificata in anul 1908, fiind realizata pe structura din lemn, cu tencuieli pe baza de mortar de ciment si zgura, tamplarie din lemn si inveltioare din tabla cutata.

Supus evaluarii este o parte a casei , respectiv APARTAMENT CU SUPRAFATA UTILA DE 158,6 MP (desfasurata pe parter cu suprafata utila de 28,4 mp si pod cu suprafata utila de 130,2 mp).

Dotari ale cladirii: casa de locuit este racordata la retea alimentare energie electrica, in rest nu dispune de utilitati.

STAREA FIZICA: cladirea este in stare satisfacatoare.

• **ABORDARILE APLICATE IN ESTIMAREA VALORII DE PIATA**

Abordarea prin piata care ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, ale caror preturi se cunosc. Valoarea de piata estimata in baza abordarii prin piata NU a fost aplicata.

Abordarea prin venit, metoda capitalizarii venitului, care ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fuxurilor de numerar viitoare intr-o singura valoare curenta a capitalului. Abordarea prin venit nu s-a aplicat, piata chiriilor in loc. Pojorata fiind inactiva, in special pe segmentul caselor de locuit.

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire Valoarea de piata estimata in baza abordarii prin cost este de 36.500 lei.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 5

GEOSTONES.RL.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



• **CONCLUZII ASUPRA VALORII**

Valoarea de piata a imobilului amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, Jud. Suceava, ce include TEREN in cota indiviza IN SUPRAFATA DE 124,13 MP SI APARTAMENT CU SUPRAFATA UTILA DE 158,6 MP (desfasurata pe parter cu suprafata utila de 28,4 mp si pod cu suprafata utila de 130,2 mp), la data de 24.06.2022, este de:

7.378 eur respectiv 36.500 lei
(treizeci si sase mii cinci sute lei)



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 Moldovenesc 6

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



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 părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- În deplină cunoștința de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul că am efectuat personal inspectia proprietății imobiliare care face obiectul acestui raport, păstrând confidențialitatea;
- În prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data **24.06.2022**, este estimată la **24.06.2022**.
- Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: Nisioi Gabriela Dana

Data certificării: 24.06.2022



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1 Identificarea și competența evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. legitimație ANEVAR - 433/2022

Cod unic de înregistrare: 22714221

Nr. înregistrare: J33/1701/2007

Sediu social: Pojorata, 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, Legitimație 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 –11 ani.

II.2 Identificarea clientului și a oricaror utilizatori desemnați

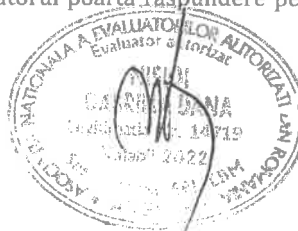
- Identificare client: PRIMARIA COMUNEI POJORATA.

- 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 PRIMĂRIEI COMUNEI POJORATA.

- Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat și în conformitate cu necesitățile solicitate de către PRIMĂRIA COMUNEI POJORATA, fata de care evaluatorul poartă răspundere pentru corectitudine și acuratețea datelor prezentate.



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 8

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este informarea proprietarului asupra VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE (teren cu suprafata de 124,13 mp si apartament in casa de locuit).

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

Utilizarea propusă a evaluării este **vanzarea proprietatii**.

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

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

Adresa proprietății (adresa postală, cod postal): sat Pojorata, nr. 148, com. Pojorata, jud. Suceava

- **Descriere legală conform cadastru și extras de Carte Funciara partea a I-a:**
- ✓ **COTA DE 5517/10000 (respectiv suprafata de 124,13 mp) DIN TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII cu suprafata de 225 mp, inscris in CARTEA FUNCIARA 35280 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 35280**
- ✓ **APARTAMENT CU SUPRAFATA UTILA DE 158,6 MP amplasata in cladire rezidentiala cu regim inaltime parter si pod mansardabil, apartamentul fiind desfasurat pe parter (suprafata utila de 28,4 mp) si pod (suprafata utila de 130,2 mp), inscrisa in CARTEA FUNCIARA 35280-C1-U3 UAT POJORATA, CU CAD. 35280-C1-U3**

- **Descriere legală conform cadastru și extras de Carte Funciara partea a II-a:**

Proprietatea imobiliară (terenul și corpul de clădire) este înscrisă cu drept absolut de proprietate (conform Standardelor de Evaluare 2022) în COMUNA POJORATA-domeniu privat, dobândit prin Lege, menționate în partea a II-a a extrasului de CF și prin apartamentarea construcției cu nr. cad. 35280-C1.

- **Descriere legală conform cadastru și extras de Carte Funciara partea a III-a:**

Conform părții a III-a din extrasul de carte funciara **proprietatea imobiliară (teren și construcție) NU este notată cu sarcini.**

- ✓ **Abateri de la cartea funciara nu s-au constatat, adresa imobilului și numele proprietarului nu sunt eronate.**
- ✓ **Conformitate date releveu cu datele inspecției: conform inspecției nu s-au identificat diferențe de suprafață și compartimentari.**
- **Date privind dreptul de proprietate**
 - ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosință, dispoziție), fără alte drepturi subordonate.
 - ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluării:** drept absolut asupra imobilului.



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 9

GESTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- ✓ **Diferenta scriptic-faptic:** Analizand actele cadastrale si extrasul de carte funciara evaluatorul 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 PROPRIETATII**, 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 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 exprimarii valorii :** *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, 24.06.2022, este de 4,9471 LEI pentru 1 eur.

II.7 Data evaluarii

- Data evaluarii: 24.06.2022
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 24.06.2022 si este valabila la aceasta data.



II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

- **Definirea misiunii de evaluare** este efectuata de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de desfășurare a lucrarilor de evaluare. Misiunea de evaluare include urmatoarele elemente care sunt prezentate in cadrul prezentului raport: identificarea proprietatii imobiliare; identificare a drepturilor de proprietate evaluat; destinatia evaluarii si orice limitare legata de aceasta; definitie a tipului de valoare; data evaluarii si data raportului; identificare ariei de aplicabilitate a evaluarii si a raportului; identificare a oricaror conditii limitative pe care se bazeaza evaluarea.

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

Limitari privind documentatia: nu s-au identificat.

Inspectia proprietatii / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari:
23.06.2022 data la care evaluatorul a realizat inspectia imobilului. Evaluatorul la data inspectiei a avut acces in toate incaperile imobilului.

Membru corporativ ANEFAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanana@yahoo.com



- **Documentarea si analizele necesare evaluarii:** In indeplinirea misiunii de evaluare solicitata, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extras de carte funciara al imobilului si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tip cladiri, structura locatarilor, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al imobilelor tip cladiri individuale (case de locuit cu utilizare rezidentiala sau mixta), amplasate, preferabil, in aceeaasi zona. Evaluatorul a dispus in indeplinirea misiunii de evaluare, de toate actele necesare.

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

- **Informatii aferente definirii temei:**
 - Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de carte funciara.
 - Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
 - Suprafata construita a cladirii a fost preluata din relevee.
 - Imobilul a fost dobandit de catre actualul proprietar prin mostenire.
 - 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 Pojorata de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii cu privire la Pojorata.
 - Informatiile privind cartierul, evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei prin interogarea locatarilor din zona.
 - Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

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

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

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

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

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 Moldovenesc



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



de specialitate (www.geostone.ro, www.home24.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, site-urile agentilor imobiliare), presa electronica, notariate si baza de date proprie a evaluatorului.

Datele selectate si verificate de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.

II.10 Ipoteze si ipoteze speciale

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

- Evaluatorul a examinat releveele imobilului avizate de OCPI si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul. Locatia si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu a făcut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- Evaluatorul a examinat releveul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

12



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com

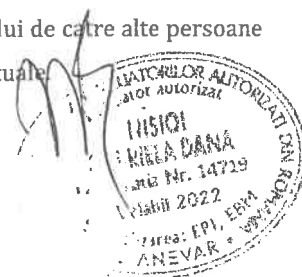


proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată nu au fost identificate;
- Ipoteze speciale:
 - *Nu sunt;*

II.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere; Raportul de evaluare sau orice altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea parțială, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele specificate ca beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluării;
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru efectele juridice;



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



- 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: 24.06.2022

Evaluator: ing. Nisioi Gabriela Dana

II.12 Declararea conformitatii cu SEV

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

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

SEV -urile care au stat la baza evalurii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt:

- *SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Documentare si conformare; SEV 103 – Raportarea evaluarii; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 105- Abordari si metode de evaluare; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2022 (definitii)

II.13 Descrierea raportului

Prezentul 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.

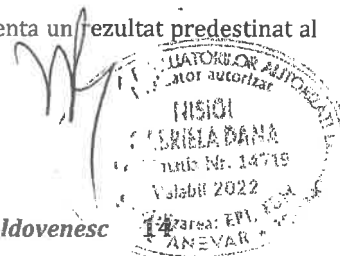
Raportul de evaluare explica metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse in cursul evaluarii si prezinta informatiile semnificative care au fost folosite in analiza.

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.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GHOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



III. PREZENTAREA DATELOR

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

Proprietatea este amplasata în zona mediana a com. Pojorata, jud. Suceava. Imobilul are deschidere frontala la drum de acces asfaltat Casa de locuit a fost edificata in anul 1908, fiind realizata pe structura din lemn, cu tencuieli pe baza de mortar de ciment si zgura, tamplarie din lemn si invelitoare din table cutata.

Cele mai importante 3 sectoare economice din comuna Pojorâta sunt:

- Creșterea animalelor;
- Exploatarea și prelucrarea lemnului;
- Turismul.

În comuna Pojorâta sunt prezenți 77 agenți economici, dintre care: 80,52% sunt societăți cu răspundere limitată, 15,88% sunt întreprinderi individuale. Cei mai mulți agenți economici activează în domeniul comerțului (32,47%). Un procent de 18,18% se regăsesc în domeniul industriei prelucrătoare și 20,78% în domeniul hoteluri și restaurante.

Agenții economici din comună sunt în proporție de 84,4% microîntreprinderi, în proporție de 98,7% cu capital românesc.

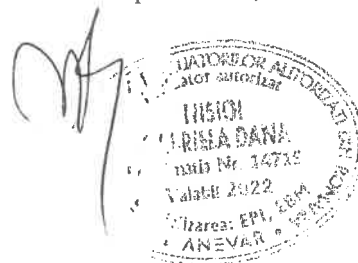
Potențialul agricol al comunei Pojorâta este reprezentat ca în cazul tuturor așezărilor montane, de suprafețe mari de pășune și fânețe, care determină ca sector principal al agriculturii locale creșterea animalelor, tradițional al bovinelor. Cultura plantelor este de importanță secundară datorită suprafețelor mici de terenuri agricole fertile, cât și datorită condițiilor climatice locale, care nu favorizează decât cultura cartofului și restrâns, a legumelor pe parcele mici.

Demografie:

La începutul anului 2012, în comuna Pojorâta populația stabilită era de 3183 persoane, cu 2,61% mai multe față de anul 2009. De asemenea, numărul bărbaților a crescut cu 2,66% iar numărul femeilor cu 2,55%.

Numărul bărbaților reprezintă 49,57% din totalul populației, iar numărul femeilor reprezintă 50,42%.

Densitatea populației la 01.01.2013 era de 23 locuitori/km².



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

email: gabrieladan@yaho.com

INSTRUCIUNI

RECELA DANA

Numar Nr. 14719

Valabil 2022

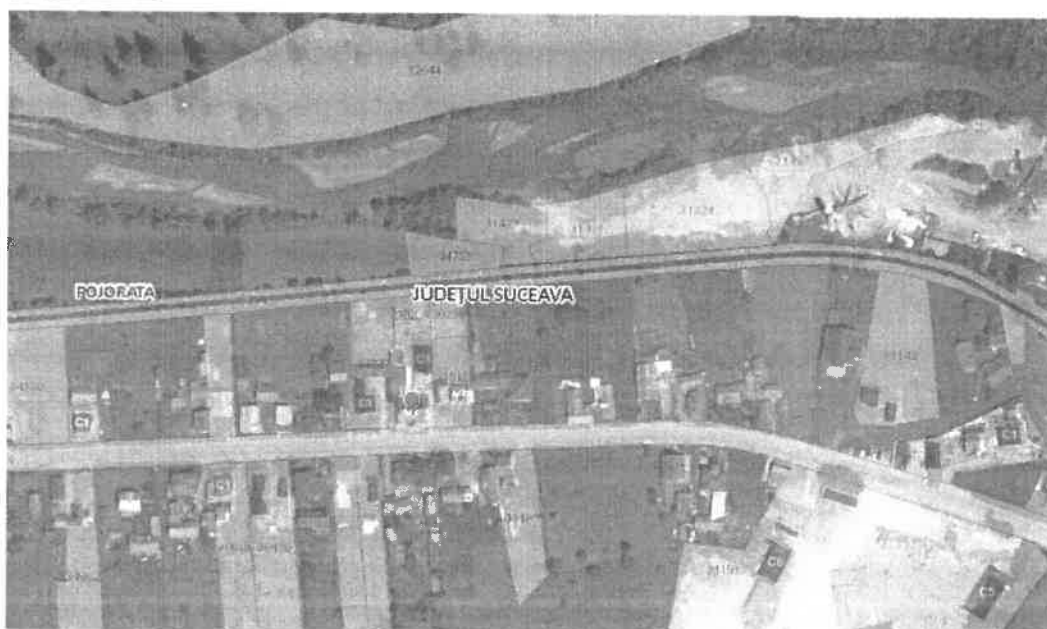
Treaca: EPI, EDM

ANEXA

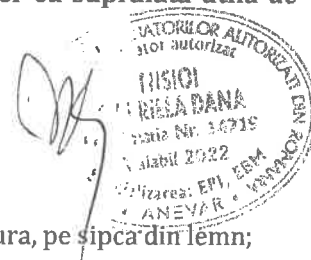
email: gabrieladan@yaho.com

urbanistici
drum asfaltat, case de locuit unifamiliale
amplasarea in zona mediana, com. Pojorata
DN17 (E58)

- Indici urbanistici: evaluatorul nu dispune de Certificat de urbanism pentru a mentiona indicii urbanistici;
- Regim juridic: lipsa Certificat de urbanism;
- Regim juridic: lipsa Certificat de urbanism;
- Regim tehnic: lipsa Certificat de urbanism;



FINISAJE INTERIOARE: peretii la interior sunt tencuiti cu mortar pe baza de ciment și zgura, peste sipsa din lemn, și zugraviti cu apa de var cu adaos de culoare. Tamplaria interioara și exterioară este din lemn, pardoselile sunt din dusele de rasinoase.



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

email: gabrieladanan@yahoo.com

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

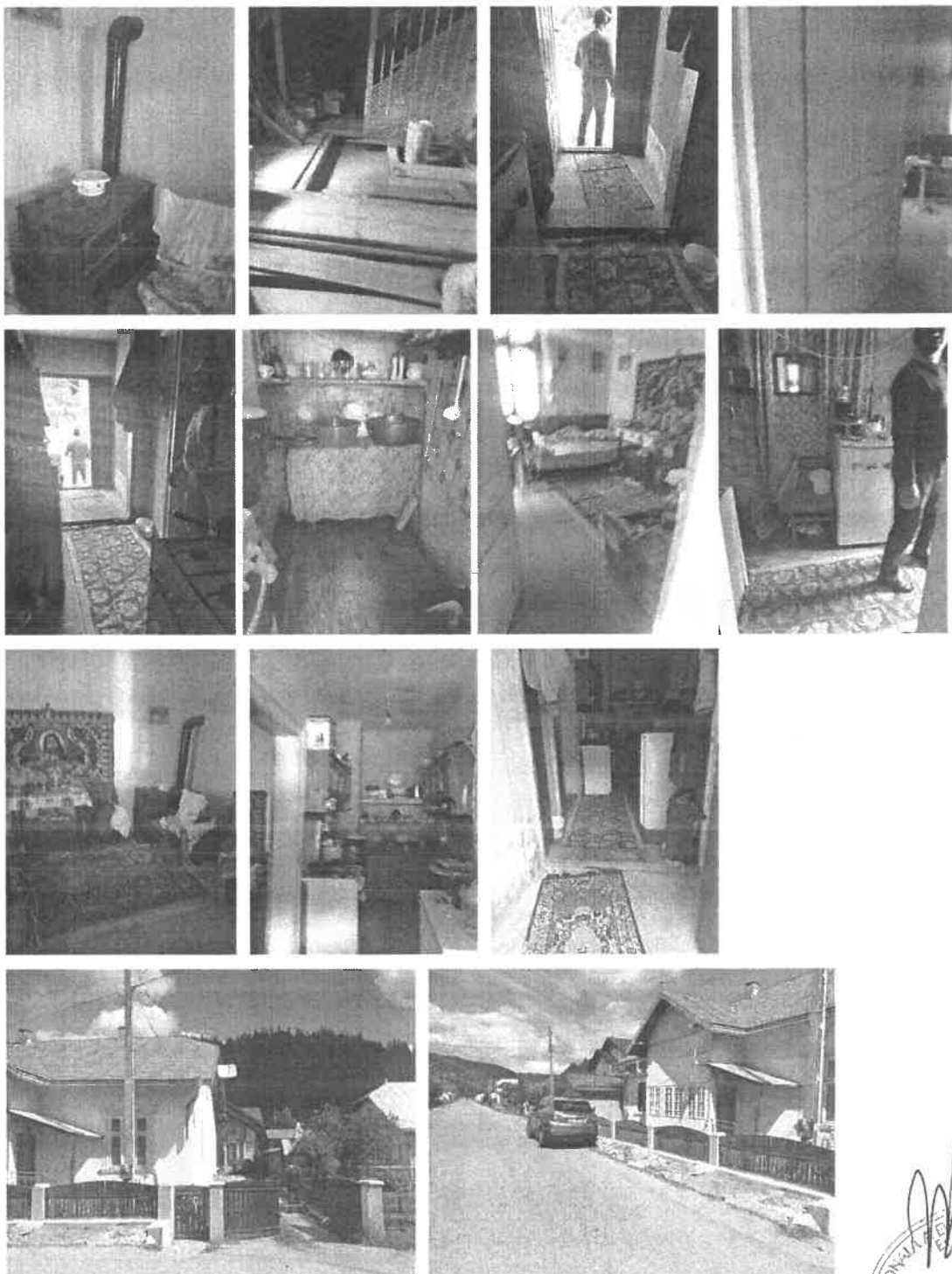
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

telefon: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@geostones.com



GEOSTONE



III.4 Componente non imobiliare

Bunurile mobile aflate în cadrul clădirii, nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

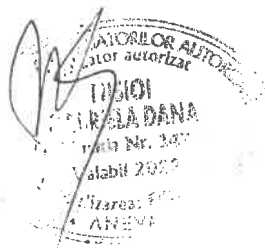
mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



III.5 Istoricul proprietatii subiect

- Data construirii: 1908 conform datelor oferite de catre reprezentantii Primariei Pojorata.
- Data dobandirii: imobilul a fost dobandit prin Lege.
- Data reparatii capitale: nu s-au facut reparatii capitale.
- Transferuri ulterioare de drepturi: nu s-au realizat.
- Schimbari de utilizare, costuri de conversie: nu s-au realizat.



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 Moldovenesc 20

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.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 productivitatii proprietatii

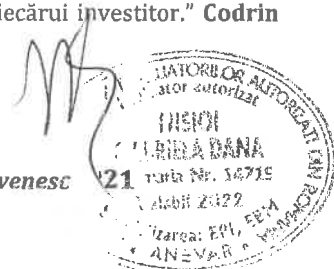
Provocările din domeniul sanitar pot avea și consecințe pozitive, în funcție și de modul în care vor fi gestionate. Ca orice altă sferă de activitate, domeniul eterogen al imobilelor resimte efectele epidemiei de COVID-19. În momentul de față, majoritatea jucătorilor de profil - fie că este vorba de dezvoltatori de locuințe, birouri, spații industriale, spații comerciale sau vânzători de terenuri - depun eforturi de adaptare la noile condiții de piață. Potrivit reprezentanților companiei de consultanță Crosspoint Real Estate, imobilele locale continuă să ofere oportunități. Aceștia estimează că, în urma întârzierilor întâmpinate anul acesta pe fondul pandemiei, 2021 poate aduce rezultate chiar mai bune decât 2019.

„Imobilele au fost, sunt și vor fi întodeauna o opțiune de investiție, la nivel global, iar crizele, de orice fel, au arătat acest lucru. Chiar dacă este una dintre primele industrii care resimte efectele creșterilor economice sau ale unei recesiuni, real estate-ul le-a traversat de fiecare dată și a rămas în top pe harta fiecărui investitor.” **Codrin Matei, Managing Partner, Crosspoint Real Estate**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaheo.com



Procesul de maturizare a pieței rezidențiale autohtone poate accelera în perioada următoare, ca efect (pozitiv) al pandemiei. Pe de o parte, proiectele mixed-use și smart-house, aflate deja pe agenda dezvoltatorilor, vor deveni de acum „obligatorii” în materie de dezvoltări rezidențiale, sunt de părere reprezentanții companiei. „Oamenii au observat, cu atât mai mult acum – lucrând de acasă – cât de important este acest spațiu. Cât de important este să ai spații disponibile pentru mai multe tipuri de activități, precum un spațiu dedicat unui birou sau terase mari, care să ofere posibilitatea de a fi confortabil, în așa fel încât să fii productiv”, spune Bogdan Iliescu, Associate Director în cadrul departamentului rezidențial al Crosspoint Real Estate.

Pe de altă parte, proiectele rezidențiale ce vor apărea pe piață în perioada următoare vor fi de o calitate superioară, din multiple puncte de vedere. „Pe lângă factorii deja menționați, dezvoltatorii vor fi și mai atenți la un layout mai bun și mai eficient al clădirilor, spații comune sigure, spații generoase de joacă pentru copii și de agrement, împreună cu toate facilitățile necesare unui complex rezidențial”, explică Iliescu, precizând că toate acestea vor duce la un nivel de trai mai ridicat.

Reprezentantul Crosspoint precizează că piața rezidențială nu a fost atât de grav afectată de criza din domeniul sanitar, cererea revenind, după perioada de izolare, la (aproape) același nivel ca înainte. Dincolo de nevoia firească de locuințe, unul dintre motive ar fi că oamenii au ajuns acum să acorde o mai mare atenție calității spațiului locativ.

„De asemenea, investitorii văd acum sectorul rezidențial ca pe o investiție și mai sigură decât în trecut, iar apetitul lor pentru noi proiecte de locuit devine tot mai mare. Suntem încrezători că segmentul rezidențial va avea beneficii și rezultate foarte bune post pandemie, mai ales pe zona calității, ceea ce arată că această piață se va maturiza cu adevărat.”

Bogdan Iliescu, Associate Director, Residential, Crosspoint Real Estate

<https://www.imobiliare.ro/journal/perspectiva-imobiliare-locale-in-contextul-covid-19-21-04-2020>
[matrizarea-piete-rezidentiale-444/](https://www.imobiliare.ro/journal/perspectiva-imobiliare-locale-in-contextul-covid-19-21-04-2020)

IV.2 Delimitarea pietii

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

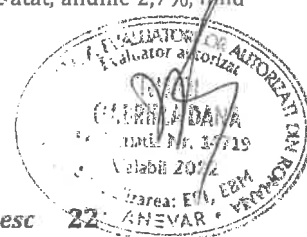
IV.3 Analiza cererii și ofertei pe piața imobiliară rezidențială

Scăderea cererii a condus la încetinirea ritmului anual de creștere a prețurilor de vânzare cu până la 3%. Conform Analize Imobiliare, prețul mediu solicitat de vânzătorii de apartamente și case s-a majorat cu 2,2% în primul trimestru din 2021 față de trimestrul anterior. Ritmul anual de creștere a prețurilor a încetinit din cauza scăderii cererii și a majorării ofertei existente; acest indicator s-a situat, în perioada analizată, la 3%, față de 3,5% la sfârșitul anului trecut. Acesta este cel mai scăzut nivel înregistrat în ultimii șase ani, o valoare mai scăzută decât atât, anume 2,7%, fiind consemnată în primul trimestru din 2015.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



Și indicele de preț al proprietăților rezidențiale, publicat de INS pe baza tranzacțiilor colectate de la notari, relevă o scădere a marjei de creștere anuale la 2% în trimestrul al parulea din 2022, față de 2,3% în trimestrul anterior, în timp ce media europeană s-a majorat la 5,7%. În România, creșterea medie anuală de 3% s-a reflectat diferit pe cele două segmente ale pieței: prețul imobilelor existente (vechi) a înregistrat o ușoară scădere, de 0,5%, în timp ce prețul imobilelor noi s-a majorat cu 6,8%.

În comparație cu anul trecut, datele prelucrate pe baza intențiilor de achiziție de pe portalul Imobiliare.ro relevă o scădere a cererii în cele șase orașe mari, în medie cu 4%. Cel mai mare declin al numărului de potențiali cumpărători, -17%, a fost consemnat atât în Constanța, cât și în Cluj-Napoca și Iași, acestea fiind urmate de Timișoara, cu -7%. Doar în București cererea a fost cu 5% mai mare. Această scădere a interesului pentru achiziții în primul trimestru din 2021 a produs efecte vizibile pe piața vânzărilor de locuințe: creșterea cu 11% a ofertei existente (vechi) la vânzare, până la aproximativ 15.800 de oferte, respectiv creșterea perioadei de vânzare și a marjelor de negociere pentru apartamente în patru din cele șase orașe mari.

Prin contrast, datele publicate de ANCPI indică faptul că în primul trimestru s-au vândut cele mai multe bunuri imobile din ultimii cinci ani, anume 161.000, comparativ cu 133.000 anul trecut. De notat este faptul că în România sunt înregistrate aproximativ 40 de milioane de imobile. Creșterea de 42,7% față de trimestrul întâi din 2022 este semnificativă pe segmentul unităților individuale, ce însumează aproximativ 40.000 de unități, majoritatea cu destinația de locuire (apartamente).

Interes crescut de achiziție pentru terenuri și în 2021. De la începutul pandemiei, în urmă cu un an, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție.

În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%.

Un an incert pentru piața închirierilor. O veste bună în primul trimestru din 2021 este majorarea cererii pentru închirierea de apartamente și case cu 12% față de anul anterior, aceasta depășind 42.000 de potențiali chiriași în cele șase orașe mari. Pe de altă parte, oferta a cunoscut, din nou, o creștere procentuală mai mare decât cererea, respectiv 26%, în primele trei luni ale anului fiind listate la închiriere peste 29.000 de proprietăți rezidențiale. Prețul mediu solicitat pentru închirierea apartamentelor a scăzut în primul trimestru față de anul anterior în cinci din cele șase centre regionale. Cea mai puternică scădere anuală a fost înregistrată în Cluj-Napoca (-10,5%), prețurile atingând 7,1 euro pe metru pătrat util. A doua cea mai mare scădere a avut loc în București (-7,7%), unde prețul mediu a ajuns la 7,4 euro pe metru pătrat util. Și în Timișoara prețul mediu solicitat a scăzut cu 7,5%, atingând 6,2 euro pe metru pătrat util. Excepția de la aceste scăderi este Constanța, unde, deși prețurile s-au majorat cu o marjă anuală de 2,9%, prețul mediu rămâne cel mai mic dintre marile orașe analizate, respectiv 6 euro pe metru pătrat util.

<https://www.analizeimobiliare.ro/wp-content/uploads/2021/04/raport-1-2021.pdf>

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

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



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

telefon: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



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 din Comuna Pojorata, segmentul închirieri, nu s-au identificat case de locuit oferite spre închiriere.



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

telefon: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaheo.com



V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

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

Definiție:

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare a terenului liber de construcții:

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 **rezidențiala**. Ca urmare dezvoltarea **rezidențiala 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 **locuinte unifamiliale**, 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 **cladiri rezidențiale** conforme cu standardele zonei. In concluzie se poate afirma ca dezvoltarea **rezidențiala este fizic posibilă**. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristici fizice

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



asurpa regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau în teren în exces.

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

Fezabilitatea poate fi determinată pe baza analizei de piață în două moduri:

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

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

TESTUL

FEZABILITĂȚII

FINANCIARE

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

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

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

TESTUL VALORII

MAXIME

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

CONCLUZII asupra CMBU:

- * cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate **rezidențială**;
- * utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- * cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final;
- * dezvoltarea ideală este o clădire P+ 1E;



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221 / J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



VI. EVALUAREA PROPRIETATII

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

V.1. Evaluarea terenului

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

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

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

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

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

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

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

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

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



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

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

Metodă comparației directe

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

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

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

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, respectiv:

Teren de vânzare în Pojorata la 72.000 €

Acasa · Suceava · Pojorata · Teren Intravilan Pojorata

Teren Intravilan Pojorata

Detalii

Plot (m²) 12.6 Suprafață utilă 6000 m²

Teren de vânzare în Pojorata la 72.000 € Teren Intravilan Pojorata Agentie 72.000 € 19 zile în urmă 1 /

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 28

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



Teren Intravilan Pojorata

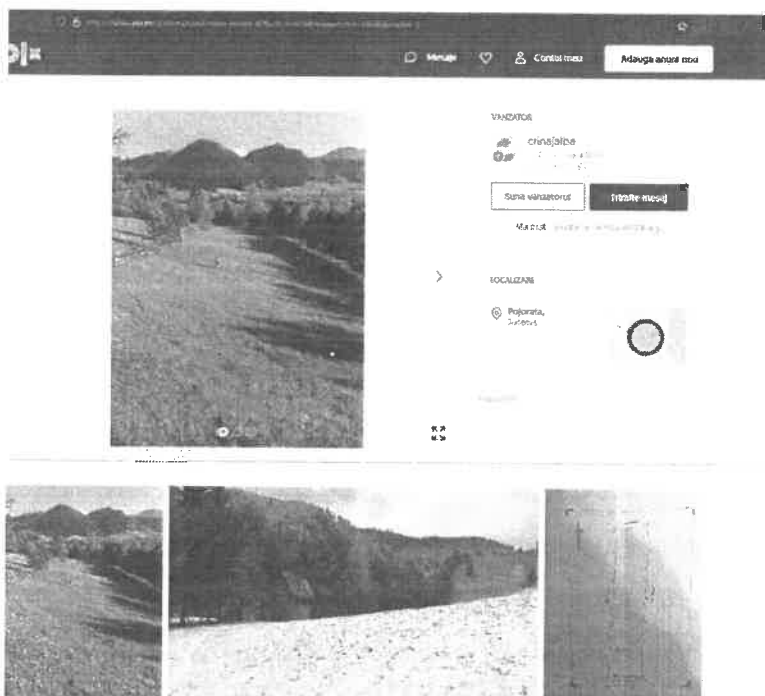
Sesizează o problemă

Detalii Preț / m²: 12 €

Suprafață utilă 6000 m²

Clasificare teren: Intravilan **Tip terenuri** Constructii

Descriere Esti in cautarea unui teren pentru o casa de vacanta la poalele muntilor? Iti doresti o zona deosebita cu un view superb? Perfect! Rezidential Imobiliare iti propune spre vanzare un teren cu suprafata de 6000 mp intravilan, in localitatea Pojorata, judet Suceava. Terenul se poate lotiza la cererea cumparatorilor. Pretul este de 13 euro /mp negociabil, pentru toata suprafata sau 17 euro /mp negociabil, lotizat. Imagineaza-ti cum ar fi ca in fiecare dimineata sa-ti savurezi cafeaua admirand coastele Muntilor Giumalau si respirand aerul curat de munte. Muntele reprezinta nu doar un subiect pentru fotografiile de vacanta, ci si o sursa de sanatate. Mirosul specific padurilor montane te conduc catre o lume ireala. O lume unde timpul are alte valori, unde totul se armonizeaza si indiferent de anotimp peisajele si aceasta locatie la poalele muntilor iti ofera o poveste diferita in fiecare zi. **PENTRU MAI MULTE INFORMATII:** Rezidential Imobiliare Botosani, Bulevardul Mihai Eminescu nr 42 (vis a vis de Pizzeria Deja Vu). Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.



Postat 21 mai 2022 **vand teren munte 10 €** Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan Suprafata utila: 5 000 m² **Descriere** vand teren 5000m, loc Pojorata, jud Suceava, cu vedere la varfurile Adam si Eva. Terenul este situat aproape de strada principala. Pret 10€/m²

ID: 229802516 Vizualizări: 8313

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 29

GEOSTONES R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaheo.com



V.2. Abordarea prin piata

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

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

Tehnica cantitativa prin analiza pe perechi de date este aplicabila tuturor tipurilor de proprietate imobiliara pentru ca exista suficiente tranzactii recente credibile, care sa indice comportamentele valorii sau tendintele pietei. Tehnica cantitativa este folosita pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesre ajustari si pentru a cuantifica marimea acestor ajustari. Relatiile cantitative sunt investigate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendintelor.

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

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

Estimarea valorii de piata a imobilului in baza abordarii prin piata. NU a fost aplicabila, neidentificandu-se in Pojorata, oferte de apartamente in cadrul caselor de locuit.

V.3 Abordarea prin venit

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

Cele două metode ale abordării prin venit sunt capitalizarea directă, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii și fluxului de numerar actualizat, în care beneficiile viitoare sunt convertite în valoare, prin actualizarea lor cu o rată

Membru corporativ ANEVAR, legițmatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



adecvată (fluxul de numerar actualizat sau analiză DCF) sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schemă de evoluție a venitului, modificarea valorii și rată de actualizarea.

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

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

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

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

Estimarea valorii de piață a imobilului în baza abordării prin venit, nu a fost aplicată, având ca segmentul de piață al închirierilor în mun. Pojorata, este inactiv, nefiind identificate oferte de închiriere pe segmentul apartamentelor în case de locuit.

V.4 Abordarea prin cost

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

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

Costul de înlocuire brut a fost estimat în baza versiunea 9.0.0. a programului KOST PLUS pentru calculul automatizat al costului construcțiilor (indici 2022-2023) construit în baza:

cataloage de costuri:

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

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



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

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

Deprecierea

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

Abordarea prin cost a fost aplicata, valoarea de piata estimata in baza abordarii prin cost ofera o valoarea precisa si adecvata, in cazul de fata.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 Analiza rezultatelor

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

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

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

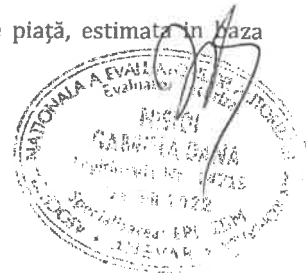
Valoarea de piata estimata n baza abordarii prin piata: nu a fost aplicata

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

Valoarea de piata estimata n baza abordarii prin cost este de 36.500 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 – vânzare, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață, estimată în baza Abrodarii prin cost, unde se aplica principiul subsitutiei.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 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 24.06.2022 **VALOAREA DE PIATA a proprietății imobiliare rezidențiale amplasată în sat Pojorata, nr. 148, com. Pojorata, JUD. SUCEAVA, este de:**

VALOAREA DE PIATA imobil amplasat în sat Pojorata, nr. 148, com. Pojorata, jud. Suceava, ce include *TEREN în cota indiviză în SUPRAFATA DE 124,13 MP SI APARTAMENT CU SUPRAFATA UTILA DE 158,6 MP (desfasurata pe parter cu suprafata utila de 28,4 mp și pod cu suprafata utila de 130,2 mp), estimată în baza abordării prin cost*

7.378 €

46,5 eur/mp (teren+construcție)

36.500 lei

unde:

COTA DE 5517/10000 (respectiv suprafața de 124,13 mp) DIN TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII cu suprafața de 225 mp, înscris în CARTEA FUNCİARA 35280 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 35280

5.500 lei

APARTAMENT CU SUPRAFATA UTILA DE 158,6 MP amplasată în clădire rezidențială cu regim înalt parter și pod mansardabil, apartamentul fiind desfasurat pe parter (suprafața utilă de 28,4 mp) și pod (suprafața utilă de 130,2 mp), înscrisă în CARTEA FUNCİARA 35280-C1-U3 UAT POJORATA, CU CAD. 35280-C1-U3

31.000 lei

valorile nu conțin TVA



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 34

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074.315.5245 / 074.333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



ANEXE

ACTE DE PROPRIETATE

Nu au fost puse la dispoziție

ACTE CADASTRALE

Extras de carte funciara

Plan de amplasament

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

In analiza pietii s-au utilizat si informatii de la reprezentantii Primariei Pojorata 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 com. Pojorata au fost obtinute si de pe diverse site-uri care realizeaza analize ale pietilor imobiliare.

FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE

Nu sunt informatii suplimentare



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 35

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

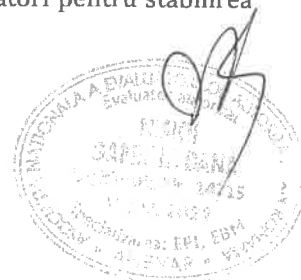
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2022;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Metoda costurilor segregate – Corneliu 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 2016
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri industriale, comerciale, agricole si speciale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2016
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri cadru betona armat, anexe gospodaresti, sistem MiteK– Corneliu Schiopu, IROVAL 2016
- 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



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 Moldovenesc 36

GRILA DE DATE - TEREN LIBER							
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	
SUPRAFATA (mp)		124,13	6000	4200	1403	4100	5000
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		12,00	9,00	15,00	7,00	7,00
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	cota indiviza	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	fara	fara
CONDITIILE DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	curente	curente
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona mediana	com. Pojorata, sat Pojorata - in spatele Primariei Pojorata, jud. Suceava	com. Pojorata, pasul Mestecanis, zona gropii de gunoi (in litigiu de deschidere), jud. Suceava	com. Pojorata, sat Pojorata, aflat intre E58 si calea ferata nationala, jud. Suceava, la iesire din comuna spre Vatra Dornei	com. Pojorata, csat Valea Putnei, la E58, jud. Suceava	com. Pojorata, cu vedere la varful Adam si Eva, jud. Suceava	
SUPRAFATA (mp)		124	6000	4200	1403	4100	5000
DESTINATIE	zona cu potential turistic si rezidential	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - extravilan	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
TOPOGRAFIE	plan	panta	panta	plan	panta	panta	panta
FORMA	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
UTILITATI	electricitate / apa si canalizare	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa/canalizare	electricitate	electricitate	electricitate/ apa
ACCES	accesul se realizeaza in drum asfaltat	drum pietruit	drum pietuit cu acces in drum asfaltat	deschidere la E58	drum pietruit cu acces imediat in E58	drum pietruit	drum pietruit
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	accesul se realizeaza in drum asfaltat	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la E58	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de corp de cladire C1 casa de locuit	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de constructii (vechi)	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	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	drum asfaltat, case de locuit unifamiliale	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana, com. Pojorata	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica
ARTERE IMPORTANTE	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)



SUBIECT	TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII
IDENTIFICARE CADASTRALA	CF 35280 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 35280 TEREN CU SUPAFATA TOTALA DE 225 MP din care COTA DE 5517/10000 II REVINE APARTAMENTULUI CU NR. CAD. 35280-C1-U3, CF 35280-C1-U3
CLIENT SI UTILIZATOR	COMUNA POJORATA (domeniu privat)
SCOPUL EVALUARII	vanzarea proprietatii
DREPT DE PROPRIETATE	cota indiviza
EVALUAT	fara
RESTRICII DE UTILIZARE	plata integrala
CONDITII DE FINANTARE	independent /nepartinitoare
CONDITII DE VANZARE	curente
CONDITII DE PIATA	sat Pojorata, nr. 148, com. Pojorata, jud. Suceava
ADRESA	imobilul este amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona mediana
AMPLASARE	
SUPRAFATA (mp)	124,13
DESTINATIE	zona cu potential turistic si rezidential
TOPOGRAFIE	plan
FORMA	regulata
UTILITATI	electricitate / apa si canalizare
ACCES	accesul se realizeaza in drum asfaltat
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	accesul se realizeaza in drum asfaltat
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de corp de cladire C1 casa de locuit
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
VECINATATI	drum asfaltat, case de locuit unifamiliale
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana, com. Pojorata
ARTERE IMPORTANTE	DN17 (E58)

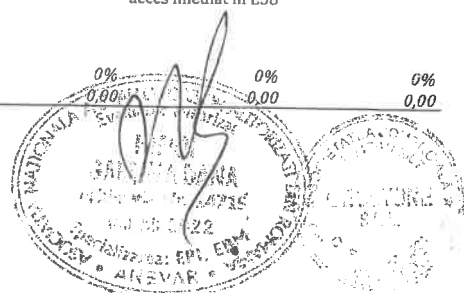
**VALOAREA DE PIATA A
TERENULUI CU SUPRAFATA DE
124,13 MP, este de**

**1.114 €
5.500 lei
8,98 eur/mp**



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	
SUPRAFATA (mp)		124,13	6.000,00	4.200,00	1.403,00	4.100,00	5.000,00
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		12,00	9,00	15,00	7,00	7,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII							
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)			-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Quantum ajustare (eur/mp)			-0,84	-0,63	-1,05	-0,49	-0,49
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)			11,16	8,37	13,95	6,51	6,51
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	cota indiviza	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Quantum ajustare (%)			-50%	-50%	-50%	-50%	-50%
Quantum ajustare (eur/mp)			-5,58	-4,19	-6,98	-3,26	-3,26
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,58	4,19	6,98	3,26	3,26
RESTRICȚII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	fara	
Quantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,58	4,19	6,98	3,26	3,26
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
Quantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,58	4,19	6,98	3,26	3,26
CONDȚII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	
Quantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,58	4,19	6,98	3,26	3,26
CONDȚII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	curente	
Quantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%	0%
Quantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,58	4,19	6,98	3,26	3,26
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII							
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona mediana	com. Pojorata, sat Pojorata - in spatele Primariei Pojorata, jud. Suceava	com. Pojorata, pasul Mestecanis, zona gropii de gunoi (in litigiu de deschidere), jud. Suceava	com. Pojorata, sat Pojorata, aflat intre E58 si calea ferata nationala, jud. Suceava, la iesire din comuna spre Vatra Dornei	com. Pojorata, csat Valea Putnei, la E58, jud. Suceava	com. Pojorata, cu vedere la varful Adam si Eva, jud. Suceava	
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	
Quantum ajustare (%)			-10%	15%	29%	15%	50%
Quantum ajustare (eur/mp)			-0,56	0,63	2,00	0,49	1,63
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,02	4,81	8,98	3,74	4,88
CARACTERISTICI FIZICE							
SUPRAFATA (mp)	124	6000	4200	1403	4100	5000	
Quantum ajustare (%)		50%	50%	0%	50%	50%	
Quantum ajustare (eur/mp)		2,51	2,41	0,00	1,87	2,44	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		7,53	7,22	8,98	5,61	7,32	
DESTINATIE	zona cu potential turistic si rezidential	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -extravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOPOGRAFIE	plan	panta	panta	plan	panta	panta	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
FORMA	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
UTILITATI	electricitate / apa si canalizare	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa/canalizare	electricitate	electricitate/ apa	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	20%	0%	
Quantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	1,12	0,00	
ACCES	accesul se realizeaza in drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit cu acces in drum asfaltat	deschidere la E58	drum pietruit cu acces imediat in E58	drum pietruit	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Quantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	



DESCHIDERE LA DRUM ACCES	accesul se realizeaza in drum asfaltat	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la E58	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de corp de cladire C1 casa de locuit	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de constructii (vechi)	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	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	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VECINATATI	drum asfaltat, case de locuit unifamiliale	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana, com. Pojorata	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ARTERE IMPORTANTE	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracterisitici fizice (%)		50%	50%	0%	80%	50%
Total ajustare caracterisitici fizice (eur/mp)		2,51	2,41	0,00	2,99	2,44
CHELTUIELI PENTRU ADUCEREA TERENULUI LA STADIUL DE CONSTRUIBIL	nu	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Quantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Quantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		7,53	7,22	8,98	6,74	7,32
Ajustare totala bruta absoluta (eur)		8,65	7,22	8,98	6,74	7,32
Ajustare totala procentuala bruta (%)						113%
Numarul de ajustari (buc)						

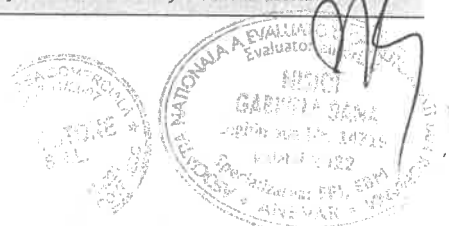
VALOAREA DE PIATA, estimata

8,98 eur/mp
1.114 €
5.500 lei

Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Comparabila C), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute

Curs valutar conform BNR la data evaluarii
24.06.2022

4,9471 lei



VALOAREA DE PIATA imobil amplasat in sat Pojorata, nr. 148, com . Pojorata, jud. Suceava, ce include **TEREN in cota indiviza IN SUPRAFATA DE 124,13 MP SI APARTAMENT CU SUPRAFATA UTILA DE 158,6 MP (desfasurata pe parter cu suprafata utila de 28,4 mp si pod cu suprafata utila de 130,2 mp), estimata in baza abordarii prin cost**

7.378 €

46,5 eur/mp (teren+constructie)

36.500 lei

unde:

COTA DE 5517/10000 (respectiv suprafata de 124,13 mp) DIN TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII cu suprafata de 225 mp, inseris in CARTEA FUNCIIARA 35280 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 35280	<u>5.500 lei</u>
---	-------------------------

APARTAMENT CU SUPRAFATA UTILA DE 158,6 MP amplasata in cladire rezidentiala cu regim inaltime parter si pod mansardabil, apartamentul fiind desfasurata pe parter (suprafata utila de 28,4 mp) si pod (suprafata utila de 130,2 mp), inscrisa in CARTEA FUNCIIARA 35280-C1-U3 UAT POJORATA, CU CAD. 35280-C1-U3	<u>31.000 lei</u>
---	--------------------------

valorile nu contin TVA

curs valutar conform BNR la data evaluarii, 24.06.2022 4,9471 lei



RAPORT DE EVALUARE

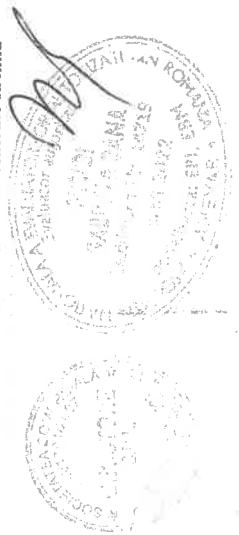
Beneficiar raport: PRIMARIA COMUNEI POJORATA Destinatari: PRIMARIA COMUNEI POJORATA
 Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA
 SUCEAVA, POJORATA, SAT POJORATA, NR. 148, COM. POJORATA, JUD. SUCEAVA

Data evaluarii: 24.06.2022 / Curs la data evaluarii: 4.9471 lei/EUR
 Coef.de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)
 Grad seismic: 7

EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Pos. pe Plan nr. plan de sit	Denumire	Anul P.F.	Starea fizica	Varsta Cronologica ca (ani)	Varsta Cronologica a Ponderata (ani)	Suprafata constructiilor desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (lei/mp)	Depr. (uzura) fizica (lei)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (lei)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C1 APARTAMENT IN CASA DE LOCUIT	1908	S	114		158,60	115.311	727,06	76.463	0	7.770	31.000	6.266	100%	0
TOTAL CONSTRUCTII															
- Valorile din tabel nu contin TVA															
- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind															
0															

Note:



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

DEPRECIERE FIZICA NERECUPERABILA						
Elemente cu durata de viata scurta	COST NOU (CIB)	Elemente cu intretinere amanata	Elemente nerecuperabile cu durata de viata scurta (2-3)	Varsta cronologica (ani)	Durata de viata utila (ani)	Depreciere fizica nerecuperabila (%)
1	2	3	4		6 %	unitati
Pod mansardabil din	58.874	0	58.874	42	60	70,00%
Finisaje interioare	24.291	0	24.291	42	60	70,00%
Scara	2.029	0	2.029	42	60	70,00%
Instalatii electrice	3.057	0	3.057	30	35	85,71%
II.a. DEPRECIEREA FIZICA NERECUPERABILA atribuita elementelor cu durata de viata scurta						62.255

Anul evaluarii 2022	An modernizare	anul 70-80
Anul edificarii 1908		

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

ELEMENTE CU DURATA DE VIATA LUNGA			
COSTUL DE INLOCUIRE DE NOU		BAZA COSTULUI DE NOU	
(+)		(+)	COST DE INLOCUIRE
(-)	1	(-)	88.250
	2	3 (2-3)	
(-)	Pod mansardabil din lemn ecarisat cu invelitoare din tabla cutata	58.874	0
	Finisaje interioare	24.291	0
	Scara	2.029	0
	Instalatii electrice	3.057	0
(=)	COST DE NOU atribuit elementelor cu durata de viata lunga	27.061	80
DEPRECIEREA FIZICA TOTALA			53%
			14.207

DEPRECIEREA CUMULATA

DEPRECIEREA CUMULATA -METODA SEGREGARII	COST DE INLOCUIRE
COST DE NOU	115.311
Deprecierea fizica recuperabila	(+)
Pagube /vandalism	(+)
	0
elemente cu durata de	0
Deprecierea fizica nerecuperabila	(+)
viata scurta	62.255
elemente cu durata de	
viata lunga	14.207
DEPRECIEREA FIZICA (toate formele)	(=)
	76.463
COST DEPRECIAT FIZIC	(=)
	38.849
adaugare	(+)
	0

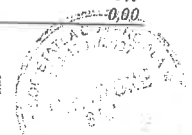


deprecieri functionala recuperabila	inlocuire supradimensionare	(+)	(+)	0
deprecieri functionala recuperabila	deficienta	(+)	(+)	0
deprecieri functionala recuperabila	supradimensionare	(+)	(+)	0
DEPRECIEREA FUNCTIONALA (toate)		(=)	(=)	0
COST DEPRECIAT FIZIC SI FUNCTIONAL		(=)	(=)	38.849
DEPRECIERE EXTERNA		(-)	(-)	7.770
COST DEPRECIAT FIZIC, FUNCTIONAL SI EXTERN		(=)	(=)	31.079
DEPRECIERE CUMULATA		73%		84.232
COST DE INLOCUIRE NET		(=)		31.000 lei
COST DE INLOCUIRE NET				1091,55 lei/imp



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	
SUPRAFATA (mp)		124,13	6.000,00	4.200,00	1.403,00	4.100,00	5.000,00
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?	12,00	9,00	15,00	7,00	7,00	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII							
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-0,84	-0,63	-1,05	-0,49	-0,49	
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)		11,16	8,37	13,95	6,51	6,51	
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	cota indiviza	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Cuquantum ajustare (%)		-50%	-50%	-50%	-50%	-50%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-5,58	-4,19	-6,98	-3,26	-3,26	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		5,58	4,19	6,98	3,26	3,26	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	fara	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		5,58	4,19	6,98	3,26	3,26	
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		5,58	4,19	6,98	3,26	3,26	
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		5,58	4,19	6,98	3,26	3,26	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		5,58	4,19	6,98	3,26	3,26	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII							
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona mediana	com. Pojorata, sat Pojorata - in spatele Primariei Pojorata, jud. Suceava	com. Pojorata, pasul Mestecanis, zona gropii de gunoi (in litigiu de deschidere), jud. Suceava	com. Pojorata, sat Pojorata, aflat intre E58 si calea ferata nationala, jud. Suceava, la iesire din comuna spre Vatra Dornei	com. Pojorata, csat Valea Putnei, la E58, jud. Suceava	com. Pojorata, cu vedere la varful Adam si Eva, jud. Suceava	
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	
Cuquantum ajustare (%)		-10%	15%	29%	15%	50%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-0,56	0,63	2,00	0,49	1,63	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		5,02	4,81	8,98	3,74	4,88	
CARACTERISTICI FIZICE							
SUPRAFATA (mp)	124	6000	4200	1403	4100	5000	
Cuquantum ajustare (%)		50%	50%	0%	50%	50%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		2,51	2,41	0,00	1,87	2,44	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		7,53	7,22	8,98	5,61	7,32	
DESTINATIE	zona cu potential turistic si rezidential	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -extravilan	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%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOPOGRAFIE	plan	panta	panta	plan	panta	panta	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
FORMA	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
UTILITATI	electricitate / apa si canalizare	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa/canalizare	electricitate	electricitate/ apa	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	20%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	1,12	0,00	
ACCES	accesul se realizeaza in drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit cu acces in drum asfaltat	deschidere la E58	drum pietruit cu acces imediat in E58	drum pietruit	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	



DESDCHIDERE LA DRUM ACCES	accesul se realizeaza in drum asfaltat	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la E58	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de corp de cladire C1 casa de locuit	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de constructii (vechi)	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	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	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VECINATATI	drum asfaltat, case de locuit unifamiliale	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana, com. Pojorata	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ARTERE IMPORTANTE	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracterisitici fizice (%)		50%	50%	0%	80%	50%
Total ajustare caracterisitici fizice (eur/mp)		2,51	2,41	0,00	2,99	2,44
CHELTUIELI PENTRU ADUCEREA TERENULUI LA STADIUL DE CONSTRUIBIL	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		7,53	7,22	8,98	6,74	7,32
Ajustare totala bruta absoluta (eur)		8,65	7,22	8,98	6,74	7,32
Ajustare totala procentuala bruta (%)						113%
Numarul de ajustari (buc)						

VALOAREA DE PIATA, estimata	8,98 eur/mp	Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Comparabila C), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute
	1.114 €	
	5.500 lei	
Curs valutar conform BNR la data evaluarii	4,9471 lei	
24.06.2022		

