

GEOSTONES.R.L.

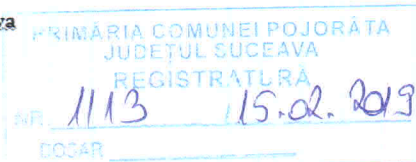
Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

NR. 10/13.02.2019



RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara

SPATIUL COMERCIAL

amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava

**SPATIUL COMERCIAL CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP,
IDENTIFICAT CU NR. CAD. 32500-C1-U3, CU TEREN AFERENT
IN COTA PARTE**



PROPRIETAR:

COMUNA POJORATA

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



I. INTRODUCERE

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membriu corporativ ANEVAR

Nr. legitimatie ANEVAR - 433/2019

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimatie nr. 14719/2019:

- 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 -9 ani.

I.2 Identificarea beneficiarului

Prezentul Raport de evaluare se adresează către **Primaria Comunei Pojorata.**

Avand în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de beneficiar și destinatarul lucrării.





I.3 Certificarea valorii

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

In vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internationale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum și materialul bibliografic de specialitate și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. In plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legata de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internationale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.



I.4 Rezumatul concluziilor importante

DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra SPATIULUI COMERCIAL, identificat dupa cum urmeaza:

- Spatiul comercial, identificat cu nr. cad. 32500-C1-U3, cu incaperile numerotate in plan cu nr. 6-11 (conform Relevu C1), cu suprafata utila de 72,46 mp, rezultat in urma dezmembrarii (conform referat dezmembrarii) cu cota parte din teren in suprafata totala de 243 mp

OBIECTUL EVALUARII

Spatiul este parte din cladirea cu utilizare mixta - comercial/rezidential, cu suprafata construita de 243 mp si suprafata utila de 202 mp cu teren aferent in suprafata de 243 mp. Proprietatea imobiliara (teren si constructie) este inregistrata in Cartea Funciara 32500/Pojorata, cu nr. cad. 32500.

DREPT DE PROPRIETATE

Proprietatea imobiliara este inregistrata cu **drept absolut de proprietate** (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA, dobandite in baza HCL 45/25.04.2015.

ADRESA PROPRIETATII

Com. Pojorata, zona mediana (in proximitate statia pecc SOCAR), jud. Suceava

UTILIZARE ACTUALA

Spatiul in prezent are utilizare comerciala

RETELE

EDILITARE ALE ZONEI

Zona dispune de: retea energie electrica, retea alimentare apa prin aductiune.

RETELE

EDILITARE ALE AMPLASAMENTUL UI

Retea alimentare energie electrica
Retea alimentare apa prin aductiune
Canalizare in regie proprie (fosa)



SITUATIA JURIDICA

Conform extrasului de carte funciara proprietatea este libera de sarcini

SCOPUL EVALUARII

Vanzare spatiului comercial

CEA MAI BUNA UTILIZARE

Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi cea actuala - utilizare comerciala, avand in vedere amplasarea cladirii in zona mediana, cu deschidere la drum european

DATA INSPECTIEI

Inspectia a fost realizata in luna februarie 2019

DATA EVALUARII

13.02.2019

GEOSTONE S.R.L.
 Campulung Moldovenesc
 str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava
 mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
 email: gabrieladan@yaho.com



CURS VALUTAR 1 EUR – 4.7435 LEI

CONFORMITATEA CU STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE
 Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele Internationale de Evaluare bunuri, editia 2018**

TIPUL VALORII ESTIMATE Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. **Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA**

În urma aplicării abordarilor de evaluare si ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA a SPATIULUI COMERCIAL CU NR CAD. 32500-C1-U3 CU TEREN AFERENT IN COTA PARTE, este de:**

PROPRIETATE IMOBILIARA CU UTILIZARE COMERCIALA - SPATIU COMERCIAL CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP (PARTE DIN CORPUL DE CLADIRE C1) CU TEREN AFERENT IN COTA

16.700 lei
3.500 €

VALORILE NU CONTIN TVA

DIN CARE

CLADIREA CORP C1 ESTE INSCRISA IN CARTEA FUNCIARA 32500, CU NR. CAD. 32500-C1

SPATIU COMERCIAL CU NR. CA.D 32500-C1-U3 CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP, PARTE DIN CLADIREA CORP C1 CONSTRUCTIE DIN LEMN, CU AN AL EDIFICARII NECUNOSCU, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, INSCRISA IN CARTEA FUNCIARA 32500/POJORATA, CU NR.CAD. 32500-C1	15.000 lei
--	-------------------

TEREN ESTE INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 32500, CU NR. CAD. 32500

Cota parte in suprafata de 87,05 mp AFERENT SPATIULUI CU NR. CAD. 32500-C1-U3 CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP, din TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 235 MP	1.700 lei
---	------------------



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Daca standardul valorii raspunde la intrebarea care tip de valoare, fiind legata in mod direct de scopul evaluarii, premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, adica cum va avea loc tranzactia. Altfel spus, premisa valorii consta in asumarea circumstantelor de tranzactie in care proprietatea va fi evaluata.

II.1 Scopul, utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii

Scopul pentru care este efectuata evaluarea trebuie prezentat in mod clar. Scopul evaluarii va determina tipul valorii.

VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.

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

II.2 Tipul valorii, definirea valorii, data estimarii valorii si data inspectiei proprietatii

Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare, editia 2018.

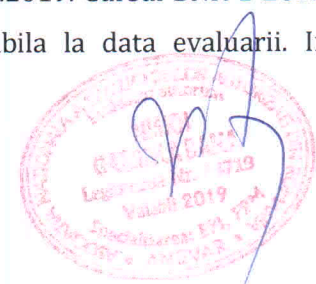
Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA

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:

«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.»

Data estimarii valorii si data inspectiei: Data evaluarii este 13.02.2019. Cursul BNR 1 EUR=4,7435 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia proprietatii s-a realizat in luna februarie 2019.



II.3 Drepturile de proprietate evaluate

Definitii:

Dreptul asupra proprietatii imobiliare confera titularului dreptul de a poseda, folosi si dispune de teren si constructii. Exista trei tipuri de baza ale dreptului asupra proprietatii imobiliare.

- Drept absolut asupra oricarei suprafete de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a poseda si a dispune de teren si de orice cladiri existente pe acesta, in mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate si unor ingradiri stabilite prin lege;

- Drept subordonat care confera titularului dreptul exclusiv de folosinta a unei suprafete specificate de teren sau cladiri, pentru o anumita perioada, de exemplu conform clauzelor unui contract de inchiriere;
- Drept de folosinta a terenului sau cladirilor, fara un drept exclusiv de folosinta.

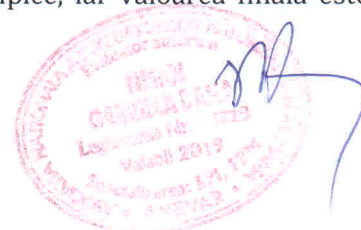
Proprietatea imobiliara este inregistrata cu **drept absolut de proprietate** (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA, dobandite in baza HCL 45/25.04.2015.

II.4 Sfera misiunii evaluarii

Sfera misiunii de evaluare stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurile care sunt adoptate, ipotezele stabilite, precum si limitarile aplicate, conform Standardelor Internationale de Evaluare, editia 2018.

Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilita la inceputul sau pe parcursul derularii misiunii de evaluare.

Raportul de evaluare evidentieaza gradul de precizie atribuit estimarii valorii finale, data fiind sfera definita evaluarii. Atunci cand scopul evaluarii impune evaluatorului sa ingusteze sfera evaluarii, valoarea finala poate fi mai putin precisa decat in cazul unei evaluari tipice, iar valoarea finala este adecvata si valabila numai pentru utilizarea propusa.



II.5 Natura si sursa informatiilor utilizate

Informatiile utilizate au fost:

- _ Situatiile juridice a proprietatii imobiliare;
- _ Schitele si suprafetele proprietatii;
- _ Istoricul amplasamentului si utilizarea actuala;
- _ Posibilitati de delimitare fizica si functionare independenta atat ca suprafete cat si ca utilitati;
- _ Informatii privind piata imobiliara locala (vanzari etc.);
- _ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

- _ Destinatarul raportului de evaluare (proprietarul bunului imobil), pentru situatiile juridice, suprafete, istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- _ Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- _ Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, 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:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- 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.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate în aceasta privință.
- Evaluatorul a examinat planul de situație/fișa bunului imobil/releveul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera

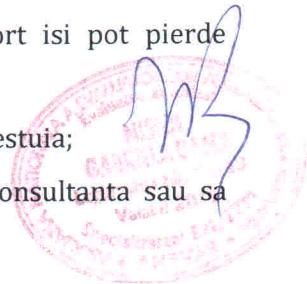
a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.

- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. 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 detinere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale 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.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris al evaluatorului și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Condiții limitative:

- Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului în baza Adresei de solicitare a evaluării. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din documentele disponibile; *evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Se consideră a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privință.*
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asuma nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;



- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate. 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. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport;

II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conform uzantelor din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport, in conditiile specifice pietei imobiliare ce nu sufera modificari semnificative care tind sa afecteze opiniile exprimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat (beneficiarul).

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.

II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele Internationale de Evaluare, editia 2018:**

SEV100 -Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii

SEV 102 - Implimentare

SEV 103 - Raportare

SEV 104- Tipuri ale valorii

SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV 630 - Evaluarea bunurilor mobile



97

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea proprietatii imobiliare

DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra SPATIULUI COMERCIAL, identificat dupa cum urmeaza:

- Spatiul comercial, identificat cu nr. cad. 32500-C1-U3, cu incaperile numerotate in plan cu nr. 6-11 (conform Relevu C1), cu suprafata utila de 72,46 mp, rezultat in urma dezmembrarii (conform referat dezmembrarii) cu cota parte din teren in suprafata totala de 243 mp;

Spatiul este parte din cladirea cu utilizare mixta - comercial/rezidential, cu suprafata construita de 243 mp si suprafata utila de 202 mp cu teren aferent in suprafata de 243 mp. Proprietatea imobiliara (teren si constructie) este inregistrata in Cartea Funciara 32500/Pojorata, cu nr. cad. 32500.

III.2 Descrierea juridica

Conform extrasului de carte funciara proprietatea este libera de sarcini

III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare

Comuna Pojorita se afla situata in nord - estul Romaniei si in vestul județului Suceava Comuna este compusa din satele Valea Putnei si Pojorita si se invecineaza la sud cu Dorna Arinii, la nord - vest cu Fundu Moldovei, la vest cu Iacobenii si la nord cu Sadova. Teritoriul comunei Pojorita este situat din punct de vedere fizico - geografic la poalele Masivului Giumalau (1857 m), in valea raurilor Moldova si Putna. In aval de comuna Pojorita, Valea Moldovei se ingusteaza brusc in gresiile si onglomeratele de Muncel, luand aspect tipic de chei, „Cheile Pojoritei”, care sunt flancate de dealurile Muncel de Nord., Măgura cu Piatra Stejarului la Est. In peretele stancos si abrupt al Măgurii se gasesc rezervația geologică cunoscută sub numele de „Stratele de Pojorita”.



58

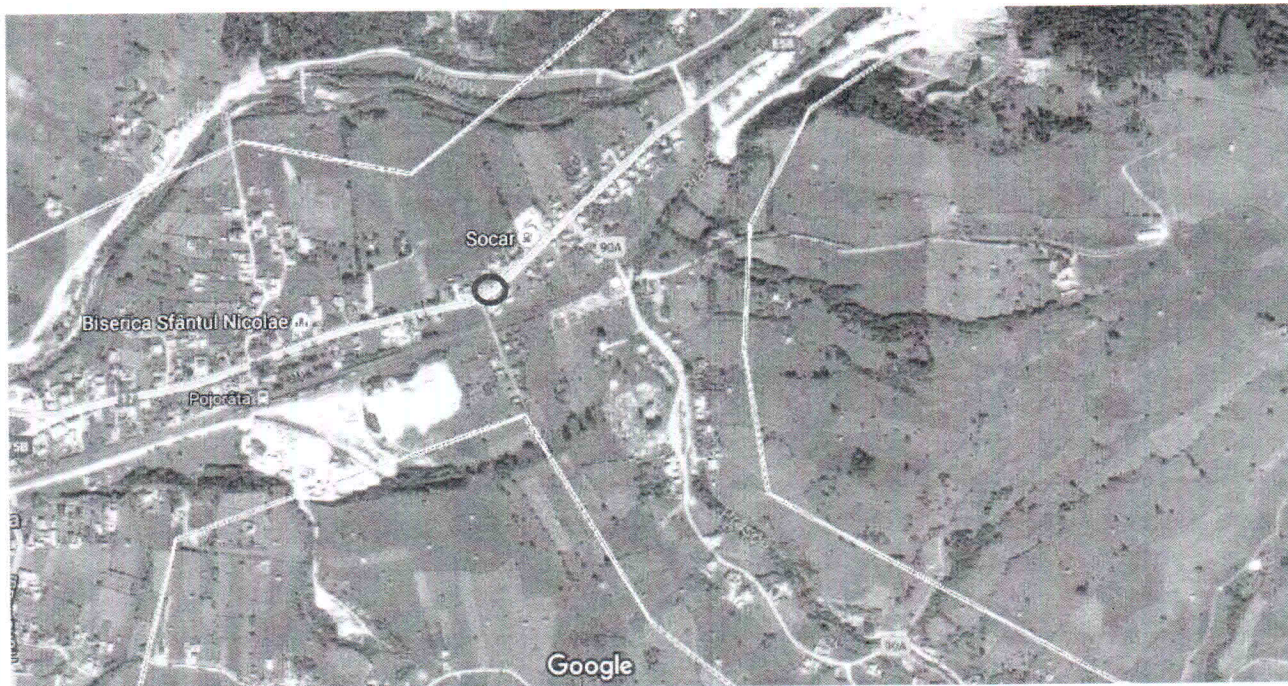
GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



III.4 Date despre aria de piata

O piata este mediul în care bunurile si serviciile se comercializeaza între cumparatori si vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii între cumparatori si vânzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor înțelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala înțelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si vânzatorilor de pe piata particulara la *data evaluarii*. Pentru a avea un efect asupra pretului, cumparatorii si vânzatorii trebuie sa aiba acces pe piata. O piata poate fi definita pe baza unor criterii variate. Acestea sunt:

- ❖ bunurile sau serviciile care se comercializeaza;
- ❖ limitarile dimensiunii sau distributiei;
- ❖ geografic.



Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant între oferta si cerere si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata. Deoarece participantii pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.



Activitatea pietei

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada lunga de timp, pe multe piete vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal.

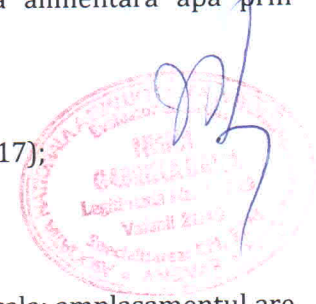
Când cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzând astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vânzatori si, deci, o activitate în crestere. Opusul este cazul când cererea este mica si preturile scad. Totusi, nivelurile diferite ale activitatii sunt mai degraba un raspuns la miscarea preturilor decât o cauza a acesteia. Tranzactiile pot avea loc si au loc pe piete care, în mod curent, sunt mai putin active decât este normal si, ceea ce este important, cumparatorii potentiali vor avea în minte un pret pentru care sunt dispusi sa intre pe piata.

Informatiile despre pret de pe o piata inactiva pot fi totusi o dovada a valorii de piata. O perioada de scadere a preturilor este posibil sa cunoasca atât o diminuare a nivelurilor activitatii, cât si o crestere a vânzarilor care pot fi considerate „fortate”. Totusi, pe pietele în declin, exista vânzatori care nu actioneaza sub constrângerea de a vinde si a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vânzatori ar însemna ignorarea realitatilor pietei.

Piata spatiilor comerciale aflate in zonele rurale ale jud. Suceava, este putin activa, avand in vedere ca o comuna poate avea cate 3-4 spatii comerciale, care comercializeaza produse alimentare.

III.5 Descrierea proprietatilor imobiliare supuse evaluarii

- o Zona amplasarii: proprietatea imobiliara este amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava, zona mediana, in proximitate de statia peco SOCAR;
- o Terenul în suprafată de 243 mp, are forma regulate in plan, dreptunghiulara, ocupata 100% de constructie;
- o Tipul zonei: zona cu caracter mixt - comercial/residential;
- o Utilizarea terenului in zona: in prezent terenul are utilizare mixta - comercial/rezidential;
- o Utilitati ale zonei: retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa prin aductiune;
- o Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica, retea alimentara apa prin aductiune si canalizare in regie proprie (fosa);
- o Distanta fata de institutii publice: - ;
- o Distanta rutiera fata de retele de transport urban: cu deschidere la E58 (DN17);
- o Topografie: amplasamentul este plan;
- o Amenajari ale terenului: terenul este in intregime ocupat de cladire;
- o Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: amplasamentul are deschidere frontal la DN 17 (E58) ;
- o Vecinitati: proprietati comunei Pojorata;
- o Vecini: drumul euopean, statia Peco SOCAR si proprietati private;



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Descriere cladire:

Obiectul evaluarii il constituie corpul cu nr. cad. 32500-C1-U3 care face si obiectul contractului de inchiriere nr. 3498/2013;

Spatiul comercial include spatiu comercial, doua magazine si grup social;

Suprafata construita totala Sc (mp) 243;

Regim inaltime - P;

Suprafata construit-desfasurata Sd (mp) - 243,00

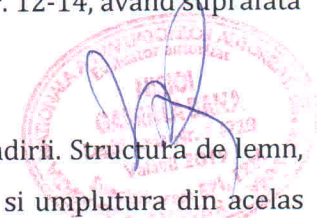
Suprafata utila totala Au (mp)- 202,28;

Cladirea cu nr. cad. 32500-C1 a fost dezmembrat in patru unitati conform referat admitere emis de OCPI, si anume:

- 32500-C1-U1 ap. 1, ce include incaperile numerotate in Releveu C1 cu nr. 1-4, avand suprafata utila de (mp): 63,44;
- 32500-C1-U2 ap. 2, ce include incaperile numerotate in Releveu C1 cu nr. 5, avand suprafata utila de (mp): 17;
- **32500-C1-U3 ap. 3, ce include incaperile numerotate in Releveu C1 cu nr. 6-11, avand suprafata utila de (mp): 72,46;**
- 32500-C1-U4 ap. 4, ce include incaperile numerotate in Releveu C1 cu nr. 12-14, avand suprafata utila de (mp): 49,38;

Caracteristici:

Fundatia cladirii este de tip ciclopian pe care reazema structura din lemn a cladirii. Structura de lemn, este din lemn cu talpi, stalpi si grinzi cu contravantuiri din lemn neprelucrat si umplutura din acelas material lemnos. Pe ambele fete sunt fixate sipci din lemn. Finisajul este realizat prin tencuire cu mortar de ipsos-var, iar zugravelile sunt in culori de apa. Sarpanta din lemn sustine invelitoarea din tabla plana zincata. Tamplaria a fost schimbata, usa de la intrare fiind din profile PVC cu geam termopan, ferestrele sunt din profile PVC cu geam termopan. Finisajele interioare sunt minime, de calitate inferioara. Cladirea este racordata la retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa prin aductiune, retea canalizare proprie (fosa). Incalzirea se realizeaza cu soba.



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE





IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

IV.1 Cea mai buna utilizare

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.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- * cea mai buna utilizare a terenului liber
- * cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

_ permisibila legal; _ posibila fizic; _ fezabila financiar; _ maxim productiva.

Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi cea actuala - utilizare comerciala, avand in vedere amplasarea cladirii in zona median, cu deschidere la drum european

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- este permisibila legal; indeplineste conditia de **fizic posibila**. este **fezabila financiar**.
- este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

IV.2 Procedura de evaluare

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin venit;

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2018 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati industriale. Avand in vedere tipul proprietatii subiect, specificul zonei analizate si piata imobiliara actuala, abordarile relevante si adecvate de evaluare sunt cea prin cost si prin venit.

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.





Etape parcurse

- _ documentarea, pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar sau reprezentantii acestuia;
- _ inspectia amplasamentului si a zonei;
- _ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- _ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- _ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- _ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.



IV.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decât costul necesar obtinerii unui activ cu aceeasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata îl va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpararii sau construirii unui echivalent modern, cu exceptia cazului în care sunt implicati factori precum durata de timp nejustificata, dificultate, risc si altii asemenea. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumparata sau construita, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie facute corectii asupra costului activului alternativ, în functie de tipul valorii cerut.

Metoda costurilor segregate

Metoda costurilor segregate este cea mai buna ca precizie fata de metoda comparatiilor unitare, deoarece se bazeaza pe costurile normate pentru componentele structurale considerate instalate. Are marele avantaj al structurarii costurilor, insumand elemente de constructii si instalatii, pentru care deprecierea este estimate in functie de durata de viata fizica a materialelor componente. Astfel, costurile terasamentelor executate mecanizat se exprima in smc (sute metri cubi), cele manuale in mc, betoanele din fundatii, stalpi, grinzi si plansee, de asemenea, in mc.

Daca, de exemplu, se calculeaza, costul unui metru cub (mc) de beton, sunt incluse cheltuielile pentru cofraje, armaturi, prepararea si turnarea betonului, transporturile materialelor aferente, montajul si operatiunile de finalizare a elementului structural. Se totalizeaza toate costurile unitare directe, iar apoi sunt atasate costurile indirecte, calculate separate. Pentru aplicarea metodei costurilor segregate sunt necesare cunostiinte de specialitate in domeniul constructiilor, referitoare la duratele de viata normata a materialelor componente si la agregarea elementelor de costuri, intr-un cost total. Aceasta metoda ofera posibilitatea ca evaluatorul sa determine si ponderea valorica a unui element din totalul lucrarilor de constructii si instalatii

Avantajul deosebit oferit de aceasta metoda consta in usurinta combinatiilor, exprimate pe elemente cu durate de viata fizica diferita, sau cu deficiente semnificative, astfel incat, in urma scaderii deprecierei effective a fiecarui element rezulta valoarea ramasa a acestuia; prin insumarea valorilor ramase actualizate ale fiecarui element se obtine valoarea ramasa actualizata a cladirii.

Deprecierea efectiva

La abordarea evaluarii prin metoda costurilor, deprecierea efectiva rezulta din cumularea deprecierei fizice si functionale, care se scade din costul de reconstructie sau, partial, din costul de inlocuire. Deprecierea efectiva se poate considera o pierdere valorica fata de costul de reconstructie sau de inlocuire, iar forma deprecierei poate fi **fizica, functionala si externa.**

Deprecierea fizica este evidentiata prin uzura din utilizare, vechime, defecte structurale, fisuri, degradari ale structurii materialelor. Aceasta uzura se apreciaza in procente si este strans legata de calitatea mediului in care se desfasoara activitatile. Uzura fizica este mai mare intr-un mediu agresiv comparative cu un mediu normal; un rol important in aceasta apreciere il are tipul materialului folosit si calitatea activitatii de intretinere in procesul de exploatare.

Deprecierea functionala este cauzata de supradimensionarea cladirii, sau a unora dintre elementele constructiei, de sistemul constructiv inadecvat cu desfasurarea activitatii interioare, de costurile de intretinere mult mai mari.

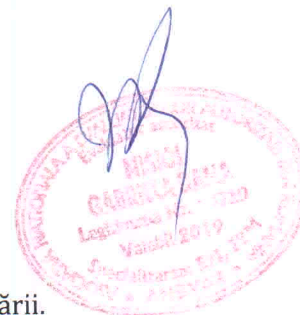
Deprecierea externa numita si economica este cauzata de influenta factorilor externi ca de exempul modificari in structura populatiei, in activitatea economica, in reseaua de utilitati, de schimbarea conditiilor de mediu, aparitia de noi reglementari legislative si de standarde sau restrictii locale.

EVALUAREA TERENULUI

Terenul reprezinta principala sursa pentru orice venit generat de proprietate si are prioritate asupra oricarui venit generat de constructie. Valoarea terenului poate fi egala sau chiar mai mare decat valoarea intregii proprietati. Terenul are valoare, iar constructiile contribuie la valoare iar, atunci cand nu se intampla acest lucru, constructiile trebuie demolate. In acest caz, costul eliberarii terenului este o penalitate sau o contributie negativa a cladirii, care va fi dedusa din valoarea terenului.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. Comparația directă;
2. Extracția de pe piață;
3. Alocarea;
4. Tehnica reziduală;
5. Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.



Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

Metoda comparatiei directe

Cea mai recomandată metodă este comparația vânzătorilor, cunoscută sub denumirea consacrată de metoda comparativă directă. Metoda 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.

Ca și celelalte metode, metoda 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 pret mai mare decât cel care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.

Valoarea de piață a unei proprietăți (teren) este în relație directă cu prețurile unor proprietăți (terenuri) comparabile (similare) și competitive. Metoda comparației directe se utilizează la evaluarea terenurilor libere, sau care se consideră libere pentru scopul evaluării. Metoda se utilizează când există vânzări de terenuri comparabile.

Prețurile și alte informații referitoare la loturi similare de teren sunt analizate, comparate, corectate, și ajustate, în funcție de asemanări sau diferențieri.

Corecțiile se fac într-o anumită ordine. Sunt supuse acestor corecții prețurile vânzătorilor comparabile, vis a vis proprietatea (terenul) de evaluat. Corecțiile pentru drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de piață și de vânzare se fac înainte de corecțiile pentru localizare și pentru caracteristicile fizice.

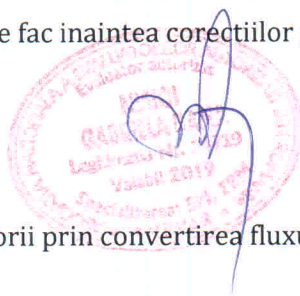
IV.4 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit oferă o indicație asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singură valoare a capitalului.

Această abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viață utilă și indică valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implică transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzătoare de actualizare. Fluxul de venit poate să derive dintr-un contract/din contracte sau să nu fie de natură contractuală, de exemplu, profitul anticipat și generat fie din utilizarea, fie din deținerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- ❖ capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplică o rată cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totală,



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- ❖ fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- ❖ diferite modele de evaluare a optiunilor.

Abordarea prin venit poate fi aplicata la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, pâna la data stingerii acesteia.

Esenta metodei capitalizarii directe consta in faptul ca valoarea bunului imobiliar este exprimata prin raportul intre venitul anual generat de proprietate si randamentul scontat al investitiei:

$$V = V_{net} / R$$

Metoda capitalizarii poate fi utilizata pentru estimarea valorii oricaror drepturi de proprietate. Astfel, in calitate de venit ce urmeaza a fi capitalizat se va lua in calcul venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul operational net si venitul realizat de constructie. Respectiv, la numarator va fi rata de capitalizare a constructiei.

IV.5 Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza 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 logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații**.

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicată au dus la judecăți consistente. *Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.* La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparare;
- ◇ orientarea spre piață.



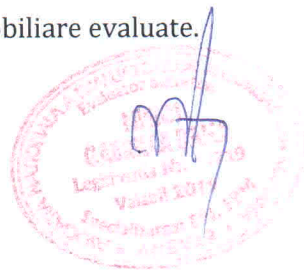
In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare industriale **au fost obtinute urmatoarele valori:**

Abordările aplicate în evaluare	Valoarea de piata (LEI, fara TVA)
ABORDAREA PRIN VENIT	15.100
ABORDAREA PRIN COST	16.700

Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara comerciala din zona rurala a jud. Suceava si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata conform abordarii prin cost.

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.
- Abordarea prin venit reprezintă estimarea valorii de piață prin actualizarea beneficiilor viitoare generabile de bunul supus evaluării. Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare în baza abordării prin venit, implică evaluatorul să analizeze capacitatea proprietății de a genera beneficii viitoare și capitalizează venitul pentru a determina valoarea actualizată. Abordarea trebuie să ia în considerare modul în care o schimbare afectează valoarea proprietăților generatoare de venit, deci evaluatorul trebuie să previzioneze cu atenție speranțele investitorilor referitoare la modificările nivelurilor de venit, la cheltuielile solicitate pentru obținerea veniturii ca și la probabile creșteri sau descreșteri ale valorii proprietății. În cazul dat misiunea evaluatorului este îngreunată de schimbările bruște care au avut loc pe piața imobiliară, cauzată de criza financiară. De asemenea, abordarea prin venit nu este aplicată la o scară foarte largă pentru anumite proprietăți, motivele vizate fiind dificultatea calculării veniturii care poate fi alocat în mod direct unui anumit activ și multitudinea variabilelor prevăzute în această abordare.
- S-a optat în final pentru abordarea prin cost deoarece în condițiile date reflectă cel mai bine situația prezentă a proprietății imobiliare evaluate.



68

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladaman@yahoo.com



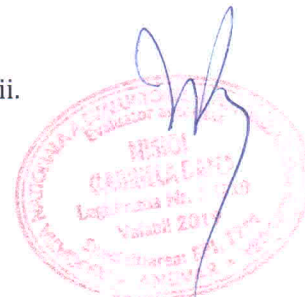
IV.6 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordărilor de evaluare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 12.02.2019 **VALOAREA PIATA a PROPRIETATILOR IMOBILIARE, amplasate in com. Pojorata, jud. Suceava, aflata in proprietatea COMUNEI POJORATA, este de:**

PROPRIETATE IMOBILIARA CU UTILIZARE COMERCIALA - SPATIU COMERCIAL CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP (PARTE DIN CORPUL DE CLADIRE C1) CU TEREN AFERENT IN COTA PARTE
<u>16.700 lei</u>
<u>3.500 €</u>
<u>VALORILE NU CONTIN TVA</u>

Data evaluării este 13.02.2019 Cursul BNR 1EUR=4,7435 LEI.

Valoarea estimată prin prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării.



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

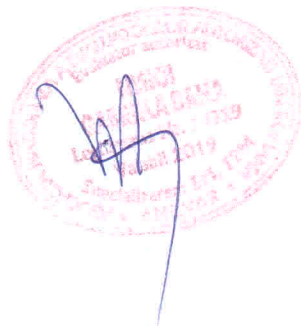
mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



V. ANEXE

- Act solicitare serviciu evaluare (SEAP)
- Extras de carte funciara
- Incheiere de inbulare nr. 7750
- Plan de amplasament si delimitare imobilului
- Tabel de miscare parcelara
- Plan de incadrare in zona
- Referat dezmebrare
- Relevu corp C1
- Relevu pe unitati -U1, U2, U3, U4
- Contract de inchiriere
- Certificat inmatriculare societate
- Autorizatie membru corporativ
- Asigurare profesionala 2019



VI. BIBLIOGRAFIE

- Standarde Internationale de Evaluare 2018
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare - TEGOVA
- Evaluarea intreprinderii, Ghid de interpretare si aplicare a GN 6 - Sorin V. Stan, IROVAL 2008
- Evaluarea intreprinderii - Editia a II-a revizuita - Coordonator Sorin V. Stan, IROVAL, 2006
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte - procentual si valoric - Sorin Turcus, Aurel Cristian, Matrix Rom, martie 2012
- 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
- Alte acte si lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate



VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE INDUSTRIALE ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COST

PROPRIETATE IMOBILIARA CU UTILIZARE COMERCIALA - SPATIU COMERCIAL CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP (PARTE DIN CORPUL DE CLADIRE C1) CU TEREN AFERENT IN COTA

amplasata com. Pojorata, zona mediana (in proximitate de statia Peco SOCAR), jud. Suceava.

proprietar: domeniul privat a comunei Pojorata

Descriere proprietate imobiliara: Proprietatea imobiliara comerciala - spatiu comercial, este parte din cladirea cu nr. cad. 32500-C1 care a fost dezmembrat in patru unitati conform referat admitere emis de OCPI, din care supusa evaluarii este unitatea individuala identificata cu 332500-C1-U3 ap. 3, ce include incaperile numerotate in Releveu C1 cu nr. 6-11, avand suprafata utila de 72,46 mp. Terenul aferent cladirii corp C1, in suprafata de 243 mp este ocupat de cladire cu suprafata construita de 243 mp. Terenul are deschidere frontala la drum european.

16.700 lei
3.500 €

VALORILE NU CONTIN TVA

DIN CARE

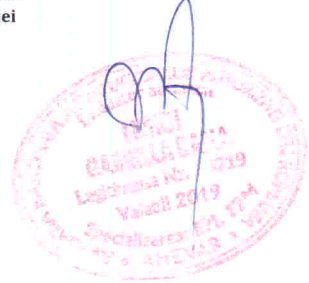
CLADIREA CORP C1 ESTE INSCRISA IN CARTEA FUNCIARA 32500, CU NR. CAD. 32500-C1

SPATIU COMERCIAL CU NR. CA.D 32500-C1-U3 CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP, PARTE DIN CLADIREA CORP C1 CONSTRUCTIE DIN LEMN, CU AN AL EDIFICARII NECUNOSCUIT, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, INSCRISA IN CARTEA FUNCIARA 32500/POJORATA, CU NR.CAD. 32500-C1	15.000 lei
--	-------------------

TEREN ESTE INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 32500, CU NR. CAD. 32500

Cota parte in suprafata de 87,05 mp AFERENT SPATIULUI CU NR. CAD. 32500-C1-U3 CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP, din TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 235 MP	1.700 lei
---	------------------

DATA EVALUARII 13.02.2019
CURS SCHIMB VALUTAR CONFORM BNR, 1 EUR 4,7435 lei



TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 243 MP

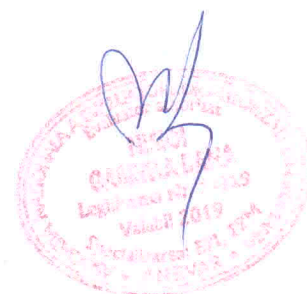
GRILA PROPRIETATILOR COMPARABILE					
Nr. Crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea supusa evaluarii	Proprietati comparabile		
			A	B	C
1	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
2	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Restrictii legale	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism
4	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
5	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
6	Conditile pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	terenul este amplasat in com.Pojorata, zona mediana, la intrarea dinspre Campulung Moldovenesc, in proximitate de statia peco SOCAR, jud. Suceava	terenul este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, in proximitate de str. Transrarau, jud. Suceava	terenul este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, in proximitate de str. Transrarau, jud. Suceava	terenul este amplasat in com.Pojorata, zona mediana, jud. Suceava
8	Caracteristici fizice				
	<i>suprafata (mp):</i>	243	1.800	3.500	4.800
	<i>forma, raport front/adancime:</i>	regulata	regulata	regulata	regulata
	<i>front stradal -aprox.:</i>	terenul are deschidere frontala la drum european	terenul are deschidere la drum asfaltat	terenul are deschidere la drum asfaltat	terenul are deschidere la drum asfaltat
	<i>topografie:</i>	plan	plan	plan	plan
9	Utilitati (energie elec./apa/canalizare/retea gaz metan/termoficare/retele telecomunicatii (cablu TV, internet, etc /alte)	da/da/proprie/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da
10	Zonarea	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni
11	Cea mai buna utilizare	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial
12	Pret total (eur fara TVA)		10.800	21.000	24.000
13	Pret /mp eur fara TVA		6,00	6,00	5,00



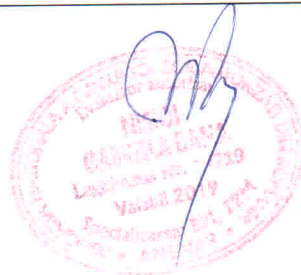
TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 243 MP

FISA DE COMPARATII, CU CORECTIILE APLICATE, ESTE URMATOAREA:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect al evaluarii	Proprietati comparabile		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana, la intrarea dinspre Campulung Moldovenesc, in proximitate de statia peco SOCAR, jud. Suceava	terenu este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, in proximitate de str. Transrarau, jud. Suceava	terenu este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, in proximitate de str. Transrarau, jud. Suceava	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana, jud. Suceava
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	243	1.800	3.500	4.800
Pret vanzare (Euro)		10.800	21.000	24.000
Pret vanzare (Euro/mp)		6,00	6,00	5,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie unitara		-0,60	-0,60	-0,50
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	5,40	4,50
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	5,40	4,50
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	5,40	4,50
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	5,40	4,50
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	5,40	4,50
CONDITII DE PIATA				
Conditiiile pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	5,40	4,50
LOCALIZARE				
Localizare	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana, la intrarea dinspre Campulung Moldovenesc, in proximitate de statia peco SOCAR, jud. Suceava	terenu este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, in proximitate de str. Transrarau, jud. Suceava	terenu este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, in proximitate de str. Transrarau, jud. Suceava	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana, jud. Suceava
Corectie procentuala		0%	0%	20%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,90
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	5,40	5,40
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime si forma suprafata (mp):	regulata 243	regulata 1.800	regulata 3.500	regulata 4.800
Corectie procentuala		-30%	-30%	-30%
Corectie unitara		-1,62	-1,62	-1,62
Front stradal	terenul are deschidere frontala la drum european	terenu are deschidere la drum asfaltat	terenu are deschidere la drum asfaltat	terenu are deschidere la drum asfaltat
Corectie procentuala		8%	8%	8%
Corectie unitara		0,43	0,43	0,43
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		4,21	4,21	4,21



UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (energie elec./apa/canalizare/retea gaz metan/termoficare/alte)	da/da/proprrie/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		4,21	4,21	4,21
ZONAREA				
Zonarea	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		4,21	4,21	4,21
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Conditiiile pietii	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		4,21	4,21	4,21
CORECTIE TOTALA NETA	<i>absolut</i>	-1,79	-1,79	-0,79
	<i>procentual</i>	-32,00%	-32,00%	-12,00%
CORECTIE TOTALA BRUTA	<i>absolut</i>	2,65	2,65	3,45
	<i>procentual</i>	48,00%	48,00%	68,00%
Suprafata (mp)		243		
Valoarea de piata estimata (eur/mp)		4,21		
Valoarea de piata estimata (lei fara TVA)		4.700		
Valoarea de piata estimata (eur fara TVA)		1.000		
<i>Curs valutar conform BNR la data evaluarii 13.02.2019</i>		4,7435 lei		



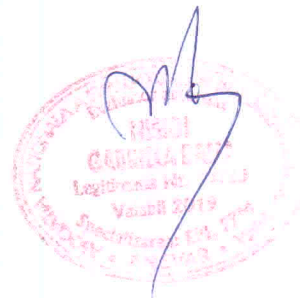
TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 243 MP**VALOAREA DE PIATA A TERENULUI CU IMBUNATATIRILE AFERENTE**

Terenurile regasite la ofertare sunt terenuri neimbunatatite, in aceeasi zona, plaja valorica de ofertare incadrandu-se intre 4-8 eur/mp. Tinand cont de faptul ca piata ofera in mare parte terenuri fara imbunatatiri, terenului subiect al evaluarii trebuie sa i se aduca un plus de valoarea.

Suprafata (mp)	243
Valoarea de piata estimata (eur/mp)	4,21
Valoarea de piata estimata (lei fara TVA)	4.700
Valoarea de piata estimata (eur fara TVA)	1.000
Valoarea imbunatatiri, eur	0
Valoarea de piata estimata a terenului cu imbunatatiri (eur fara TVA)	1.000
Valoarea de piata estimata a terenului cu imbunatatiri (lei fara TVA)	4.700
Valoarea de piata unitara estimata a terenului cu imbunatatiri (eur/mp fara TVA)	4,21

TERENUL IN SUPRAFATA DE 243 MP PE CARE ESTE AMPLASATA CLADIREA CORP C1 CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 243 MP, REVINE IN COTE PARTI SPATIILOR COMERCIALE, PROVENITE IN URMA DEZMEMBRARII, si anume:

Cota parte in suprafata de 76,21 mp AFERENT SPATIULUI CU NR. CAD. 32500-C1-U1 CU SUPRAFATA UTILA DE 63,44 MP, din TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 243 MP (fara TVA)	1.500 lei
Cota parte in suprafata de 20,42 mp AFERENT SPATIULUI CU NR. CAD. 32500-C1-U2 CU SUPRAFATA UTILA DE 17 MP, din TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 243 MP (fara TVA)	400 lei
Cota parte in suprafata de 87,05 mp AFERENT SPATIULUI CU NR. CAD. 32500-C1-U3 CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP, din TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 243 MP (fara TVA)	1.700 lei
Cota parte in suprafata de 59,32 mp AFERENT SPATIULUI CU NR. CAD. 32500-C1-U4 CU SUPRAFATA UTILA DE 49,38 MP, din TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 243 MP (fara TVA)	1.100 lei



ESTIMAREA COSTULUI DE INLOCUIRE NET A SPATIULUI IN BAZA ABORDARII PRIN COST

DENUMIRE CLADIRE	CARACTERISTICI STRUCTURALE CLADIRE	Sc (MP)	Sd (MP)	Su (MP) spatiu cu nr. cad. 32500-C1-U3	COST DE INLOCUIRE NET SPATIU COMERCIAL (LEI fara TVA)
SPATIU COMERCIAL CU NR. CAD. 32500-C1-U1 CU SUPRAFATA UTILA DE 63.44 MP, PARTE DIN CLADIREA CORP C1 CONSTRUCTIE DIN LEMN, CU AN AL EDIFICARII NECUNOSCUIT, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC	<p>Fundatia cladirii este de tip ciclopian pe care reazema structura din lemn a cladirii. Structura de lemn, este din lemn cu talpi, stalpi si grinzi cu contravantuiri din lemn neprelucrat si umplutura din aceleas material lemnoas. Pe ambele fete sunt fixate sipci din lemn. Finisajul este realizat prin tencuire cu mortar de ipsos-var, iar zugravelile sunt in culori de apa. Sarpanta din lemn sustine invelitoarea din tabla plana zincata. Tamplaria a fost schimbata, usa de la intrare fiind din profile PVC cu geam termopan, ferestrele sunt din profile PVC cu geam termopan. Finisajele interioare sunt minime, de calitate inferioara. Cladirea este racordata la retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa prin aductiune, retea canalizare proprie (fosa). Incalzirea se realizeaza cu sobe.</p>	243,00	243,00	72,46	15.000 lei
COST DE INLOCUIRE NET SPATIU COMERCIAL (fara TVA)					15.000 lei



SPATIU COMERCIAL CU NR. CAD. 32500-C1-U1 CU SUPRAFATA UTILA DE 63,44 MP, PARTE DIN CLADIREA CORP C1 CONSTRUCTIE DIN LEMN, CU AN AL EDIFICARII NECUNOSCUIT, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC

Estimarea costului de inlocuire a fost realizat in baza indreptarului tehnic, recomandat de catre ANEVAR

Indreptar tehnic // Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire, cladire industriale, comerciale si agricole, constructii speciale // Editura IROVAL Bucuresti, 2016, Indreptar tehnic // Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire/cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri mitek si constructii speciale coraborat cu Indici de actualizare // Costuri de reconstructie - costuri de inlocuire, Cladiri rezidentiale, cladiri industriale, comerciale si agricole. Constructii speciale. / editia 2018-2019 IROVAL Bucuresti

FISA CALCUL CIB CONSTRUCTIE

Proprietar **domeniu privat com. Pojorata**
 Denumire **spatiu comercial unitatea U1 amplasat in cladire cu regim inaltime P, cu utilizare mixta (rezidential - comercial)**
 Utilizare **comerciala**
 Adresa obiectiv **com. Pojorata, jud. Suceava**
 Data evaluarii **13.02.2019**
 An PIF **1990 (conform fisei mijlocului fix)**
 Reparatii capitale **pe parcursul anilor s-au realizat doar lucrari de intretinere si a fost schimbata tamplaria**

Suprafata construita totala Sc (mp)	243,00
Regim inaltime	P
Suprafata construit-desfasurata Sd (mp)	243,00
Suprafata utila totala Au (mp)	202,28
Cladirea cu nr. cad. 32500-C1 a fost dezmembrat in patru unitati conform referat admis de OCPI, si anume:	
32500-C1-U1 ap. 1, ce include incaperile numerotate in Releveu C1 cu nr. 1-4, avand suprafata utila de (mp):	63,44
32500-C1-U2 ap. 2, ce include incaperile numerotate in Releveu C1 cu nr. 5, avand suprafata utila de (mp):	17
32500-C1-U3 ap. 3, ce include incaperile numerotate in Releveu C1 cu nr. 6-11, avand suprafata utila de (mp):	72,46
32500-C1-U4 ap. 4, ce include incaperile numerotate in Releveu C1 cu nr. 12-14, avand suprafata utila de (mp):	49,38

Obiectul evaluarii il constituie corpul cu nr. cad. 32500-C1-U1 care face si obiectul contractului de inchiriere nr. 3498/2013

Descriere:

Fundatia cladirii este de tip ciclopian pe care reazema structura din lemn a cladirii. Structura de lemn, este din lemn cu talpi, stalpi si grinzi cu contravanturiri din lemn neprelucrat si umplutura din acelas material lemnos. Pe ambele fete sunt fixate sipci din lemn. Finisajul este realizat prin tencuire cu mortar de ipsos-var, iar zugravelile sunt in culori de apa. Sarpanta din lemn sustine invelitoarea din tabla plana zincata. Tamplaria a fost schimbata, usa de la intrare fiind din profile PVC cu geam termopan, ferestrele sunt din profile PVC cu geam termopan. Finisajele interioare sunt minime, de calitate inferioara. Cladirea este racordata la retea alimentara energie electrica, retea alimentara apa prin ductiune, retea canalizare proprie (fosa). Incalzirea se realizeaza cu soba.

Grad seismic *(pana la 1978-VII)*
 Coeficient corectie distanta transport *0,9970*
 Coeficient corectie manopera *0,9823*

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Indici de actualizare la data evaluarii	Suprafata Sd (mp)	Cost catalog (lei/mp)	Total cost actualizat (lei)	Coef. corectie distanta de transport	Coef. corectie manopera	Cost total (lei)
			A	B	C=AxB	D	E	F=CxDxE
Fundatii si structura								
1	FUNDATII STRUCTURA	1,068	243,0	529,1	137.301,2	0,997	0,982	134.470,0
Total								134.470,0
Finisaj								
1	FINISAJ	1,0115	243,0	364,6	89.610,5	0,997	0,982	87.762,8
Total								87.762,8
Instalatii electrice si sobe								
1	SOBE SI INS ELEC	0,9971	3,0	48,8	145,8	0,997	0,982	142,8
Total								142,8
Instalatii sanitare								
1	CALAWC	1	1,0	3.690,9	3.690,9	0,997	0,982	3.614,8
Total								3.614,8
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei)								225.990,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (lei/MP)								930,0
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (lei)								182.250,3
TOTAL COST (CIB) FARA TVA (lei/MP)								750,0



DEPRECIEREA CUMULATA A CONSTRUCTIEI

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe

Estimarea deprecierei se realizeaza in mod adecvat prin metoda segregarii, prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se aplica costului de inlocuire

DEPRECIEREA CUMULATA A CLADIRILOR SI CONSTRUCTIILOR PRIN METODA SEGREGARII**SPATIU COMERCIAL CU NR. CA.D 32500-C1-U1 CU SUPRAFATA UTILA DE 63,44 MP, PARTE DIN CLADIREA CORP C1 CONSTRUCTIE DIN LEMN, CU AN AL EDIFICARII NECUNOSCU, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Durata de viata cronologica, ani	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net element (1) (lei)
1	Fundatii si structura	134.470,0	26	25%	100.852,5
2	Finisaj	87.762,8		35%	57.045,8
3	Instalatii electrice si sobe	142,8		35%	92,8
4	CALAWC	3.614,8		37%	2.277,3
Total cost cu tva (lei)		225.990,4			160.268,5
Total cost cu tva (lei/mp)		930,0			659,5
Total cost fără tva (lei)		182.250,3			129.248,8
Total cost fără tva (lei/mp)		750,0			531,9
Depreciere functionala, % (deficiente ce tinea			35%		
Depreciere externa, % (avand in vedere ca cladirea este supusa vanzarii pe fiecare unitate separata)			50%		
COST DE INLOCUIRE NET A CONSTRUCTIEI (fara TVA)		42.000 lei			
COST DE INLOCUIRE NET UNITAR A SPATIULUI CU NR. CAD. 32500-C1-U1 CU SUPRAFATA UTILA DE 63,44 MP (fara TVA)			13.100 lei		
COST DE INLOCUIRE NET UNITAR A SPATIULUI CU NR. CAD. 32500-C1-U2 CU SUPRAFATA UTILA DE 17MP (fara TVA)			3.500 lei		
COST DE INLOCUIRE NET UNITAR A SPATIULUI CU NR. CAD. 32500-C1-U3 CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP (fara TVA)			15.000 lei		
COST DE INLOCUIRE NET UNITAR A SPATIULUI CU NR. CAD. 32500-C1-U4 CU SUPRAFATA UTILA DE 49,38 MP (fara TVA)			10.300 lei		

ABORDAREA PRIN VENIT
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE

PROPRIETATE IMOBILIARA CU UTILIZARE COMERCIALA

METODA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN INCHIRIERE

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea prin venit pentru a converti venitul anual asteptat intr-o indicatie a valorii.

VENIT

Venit brut potential annual (VBP)

Venitul total atribuit proprietatii imobiliare, la ocuparea completa a acesteia, inainte de scaderea pierderilor din neocuparea si din necolectarile unor chirii

Nivelul chiriei, practicata in zona amplasarii proprietatii imobiliare, pentru proprietati comerciale similare celei evaluate, lei /luna 150

SPATIU COMERCIAL CU NR. CAD 32500-C1-U3 CU SUPRAFATA UTILA DE 72,46 MP, PARTE DIN CLADIREA CORP C1 CONSTRUCTIE DIN LEMN, CU AN AL EDIFICARII NECUNOSCUIT, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, INSCRISA IN CARTEA FUNCARA 32500/POJORATA, CU NR.CAD. 32500-C1 CU TEREN AFERENT 1.800,00 lei

TOTAL 1.800,00 lei

Alte venituri 0,00 lei

Venit brut potential @100 % grad de ocupare 1.800,00 lei

Minus pierderile din neocupare si neincasare 180,00 lei

Venit brut efectiv (VBE) 1.620,00 lei

Venitul anticipat din toate operatiunile de exploatare ale proprietatii imobiliare, corectat cu pierderile din neocupare si din necolectarea chiriei, la care se adauga orice alt venit (cunoscut si ca venit brut realizat)

CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Cheltuieli periodice necesare pentru mentinerea proprietatii imobiliare si pentru continuarea generarii de venit, presupunand ca exista un management prudent si competent.

Fixe (5%)

Impozit 110,20 lei

Asigurare 0,00 lei

Incendii 0,00 lei

Altele 0,00 lei

SUBTOTAL 110,20 lei

Variabile

Management 0,00 lei

Administrator 0,00 lei

Intretinere si dezapezire 0,00 lei

Energie 0,00 lei

Alte utilitati 0,00 lei

Reparatii si intretinere 0,00 lei

Salubritate 0,00 lei

Deratizare 0,00 lei

Altele 0,00 lei

SUBTOTAL 0,00 lei

Alocari pentru inlocuire

Zugraveli interioare 0,00 lei

Echipamente grupuri sanitare 0,00 lei

Mochetare 0,00 lei

Inlocuirea tavanelor 0,00 lei

Cheltuieli pentru finisarea obiectivului 0,00 lei

SUBTOTAL 0,00 lei

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE 110,20 lei

VENIT NET DIN EXPLOATARE 1.509,80 lei

Venitul net efectiv sau anticipat care raman dupa scaderea tuturor cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv, dar inainte de a fi deduse serviciul datoriei aferent creditului ipotecar si amortizarea contabila.



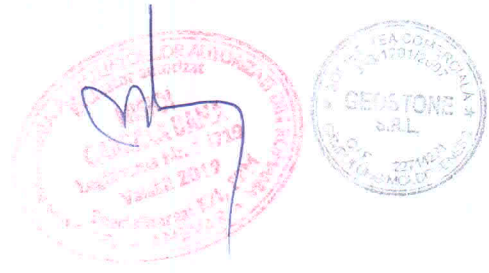
80

RATA DE CAPITALIZARE **10,00%**

NOTA: NIVELUL CHIRIILOR ESTE CEL PRACTICAT PE PIATA, LUANDU-SE IN CONSIDERARE CA PROPRIETATEA SE DA IN CHIRIE INTEGRAL. RATA DE CAPITALIZARE ESTE UN DIVIZOR (EXPRIMA RATA RENTABILITATII) UTILIZAT PENTRU TRANSFORMAREA UNUI FLUX ANUAL CONSTANT (UNIFORM) SAU CU O CRESTERE CONSTANTA IN VALOARE ACTUALA A CAPITALULUI DIN CARE PROVIN. RATA DE CAPITALIZARE A FOST DETERMINATA IN BAZA DATELOR DE PE PIATA IMOBILIARA A IMOBILELOR CU UTILIZARE SIMILARA, ARIA DE PIATA ANALIZATA CUPRINZAND MAI MULTE PROPRIETATI IMOBILIARE COMERCIALA SIMILARE DIN ZONA RURALA, JUD. SUCEAVA. EVALUAREA PROPRIETATII SE REALIZEAZA IN PREMIZA: CHELTUIELILE DE EXPLOATARE FIXE SUNT SUPTATE DE CATRE PROPRIETAR, IAR CHELTUIELILE VARIABILE VOR FI SUPTATE DE CATRE CHIRIAS, EXCLUS CHELTUIELILE DE REPARATII SI INTRETINERE.

VALOAREA DE RANDAMENT	15.098,00 lei
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE (fara TVA)	15.100 lei
	3.180 €

DATA EVALUARII 13.02.2019
CURS VALUTAR CONFORM BNR LA DATA EVALUARII , 1 EUR= 4,7435 lei



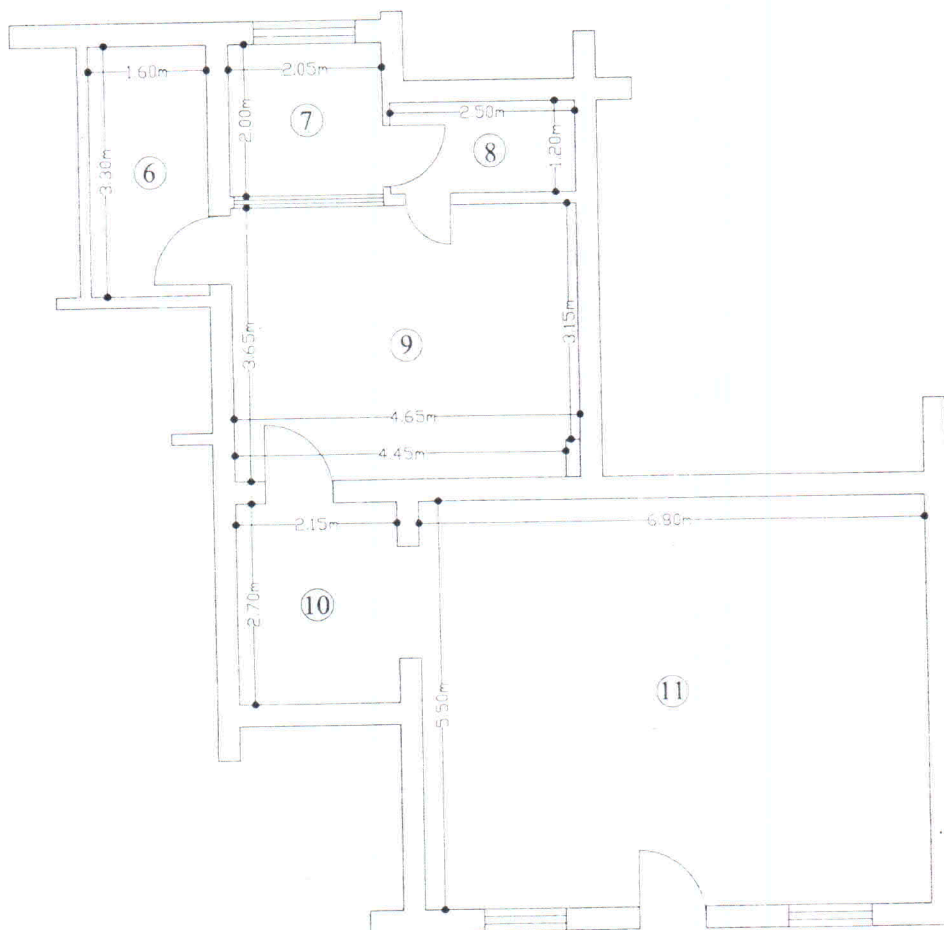
RELEVEU UNITATE INDIVIDUALA U3

Scara 1:100

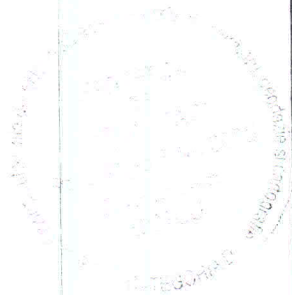
81

Nr. cadastral al terenului	Suprafața	Adresa imobilului
32500	243 mp	com. Pojorita, jud. Suceava

Cartea Funciară Colectivă nr.	32500	U.A.T.	Pojorita
Cod Unitate Individuală (U)	32500-C1-U3	C.F. individuală	



Nr. încăpere	Denumire încăpere	Suprafața utilă (mp)
6	Grup sanitar	5.28
7	Magazie	4.10
8	Magazie	3.00
9	Magazie	16.87
10	Hol	5.81
11	Spatiu comercial	37.40
Suprafața utilă = 72.46 mp		
Suprafața totală = 72.46 mp		
Executant		Data
S.C. TERRACAD S.R.L.		15.07.2015
Receptionat		Data
.....	





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung Moldovenesc

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32500-C1-U3 Pojorâta

Nr. cerere	873
Ziua	18
Luna	01
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

Unitate individuală

Adresa: Loc. Pojorâta, Sc. -, Et. -, Ap. U3, Jud. Suceava, imobil partial imprejmuit

Părți comune: acoperis, alte spatii comune, pod,

Nr crt	Nr. cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32500-C1-U3	-	72,46	3623/10114	3623/10114 4	Apartament 3

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
13824 / 25/09/2015	
Act Administrativ nr. 45, din 27/04/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POJORÎTA (act administrativ nr. 3573/05-05-2015 emis de PRIMARIA POJORITA; act administrativ nr. 3572/05-05-2015 emis de PRIMARIA POJORITA;);	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala
1/1	A1
1) COMUNA POJORÎTA , CIF:4441425, - DOMENIUL PRIVAT	
<i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32500-C1/Pojorâta, inscrisa prin incheierea nr. 7750 din 26-MAY-15;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Unitate individuală, Adresa: Loc. Pojorâta, Sc. -, Et. -, Ap. U3, Jud. Suceava, imobil partial împrejmuit
Părți comune: acoperis, alte spatii comune, pod,

Nr crt	Nr cadastral	Suprafața construită	Suprafața utilă (mp)	Cote părți comune	Cote teren	Observații / Referințe
A1	32500-C1-U3	-	72,46	3623/10114	3623/10114	Apartament 3

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

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

Data și ora generării,

18/01/2019, 16:32



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung Moldovenesc

Nr. cerere : 765
Ziua : 17
Luna : 01
Anul : 2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32500 Pojorâta



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava, imobil partial imprejmuit

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32500	243	Constructia C1 inscrisa in CF 32500-C1;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
7750 / 26/05/2015	
Act Administrativ nr. 45, din 27/04/2015 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI POJORITA (act administrativ nr. 3573/05-05-2015 emis de PRIMARIA POJORITA; act administrativ nr. 3572/05-05-2015 emis de PRIMARIA POJORITA;):	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 6942/10114 1) COMUNA POJORÎTA , CIF:4441425, - DOMENIUL PRIVAT
	A1 / B.2
3502 / 08/03/2018	
Act Notarial nr. 433, din 07/03/2018 emis de Rotaru Dorina;	
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 3172/10114 1) "FLORYDAR IMPEX" SRL , CIF:26763235
	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

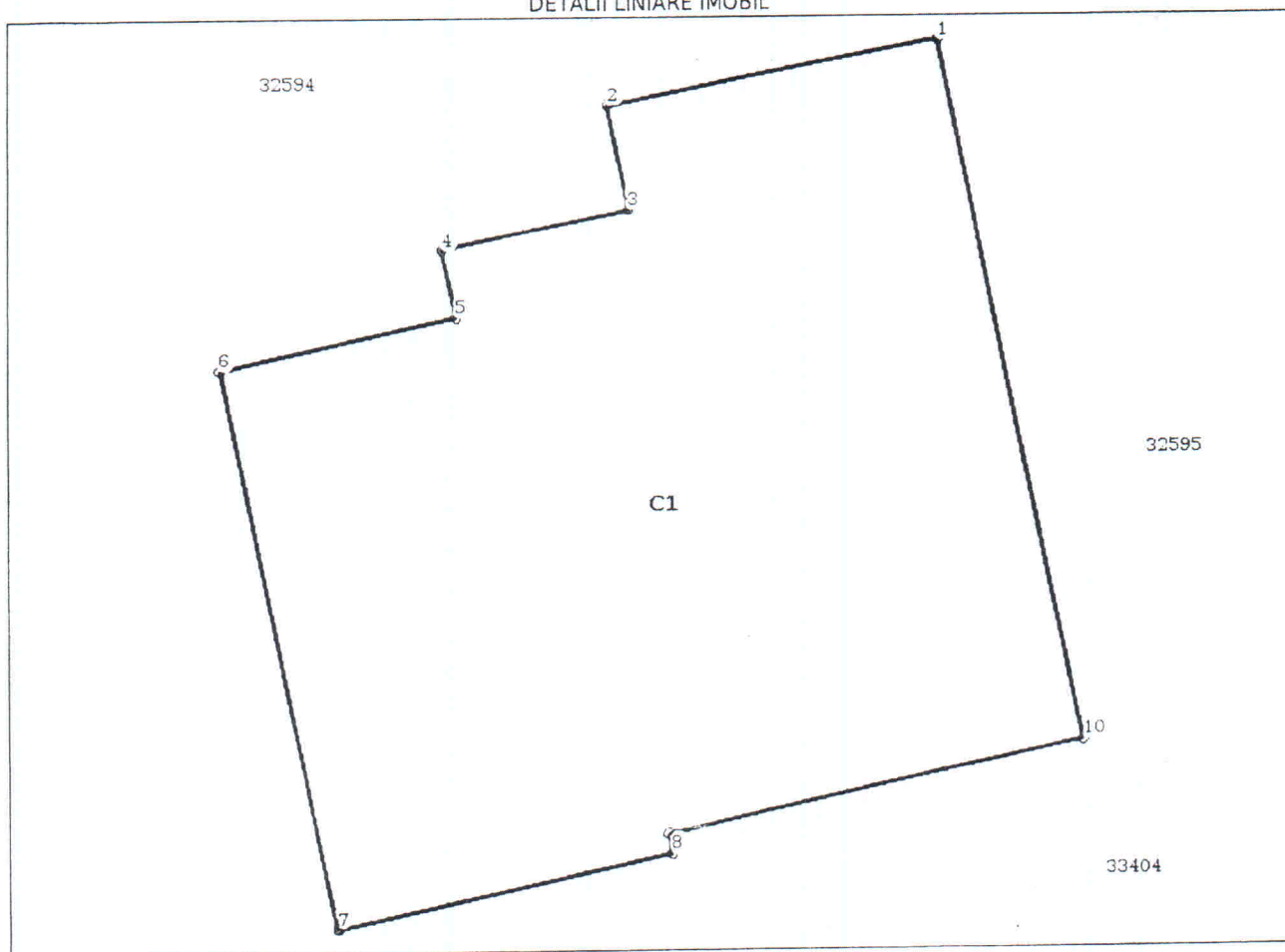
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32500	243	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	243	-	1	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.477
2	3	2.3
3	4	4.2
4	5	1.526
5	6	5.35
6	7	12.565

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	7.54
8	9	0.452
9	10	9.399
10	1	15.721

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.35315/17-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

17-01-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

O.C.P.I. SUCEAVA
MOCANU OVIDIU
Asistent registrator

Referent,

(parafa și semnătura)