

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

NR. 50/15.04.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara

Rezidentiala

amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava

**APARTAMENT NR. 2 CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP SI
COTA DE 17/100 DIN PARTILE COMUNE SI DIN TEREN
(apartament in casa de locuit cu regim inaltime P)**



PROPRIETAR:

COMUNA POJORATA

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

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

GEOSTONE S.R.L.

CUPRINS

CUPRINS	2
I. INTRODUCERE	3
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului	3
I.2 Identificarea beneficiarului	3
I.3 Certificarea valorii.....	4
I.4 Rezumatul concluziilor importante	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	7
II.1 Scopul, utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii	7
II.2 Tipul valorii, definirea valorii, data estimarii valorii si data inspectiei proprietatii.....	7
II.3 Drepturile de proprietate evaluate.....	7
II.4 Sfera misiunii evaluarii.....	8
II.5 Natura si sursa informatiilor utilizate.....	8
II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale	9
II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	12
II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS.....	12
III. PREZENTAREA DATELOR	13
III.1 Identificarea proprietatii imobiliare	13
III.2 Descrierea juridica.....	13
III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare.....	13
III.4 Date despre aria de piata.....	14
III.5 Descrierea proprietatii imobiliare supuse evaluarii (amplasament si cladire)	15
IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	19
IV.1 Cea mai buna utilizare	19
IV.2 Procedura de evaluare.....	19
IV.3 Abordarea prin cost.....	20
IV.4 Abordarea prin venit.....	22
IV.5 Reconcilierea valorilor	23
IV.6 Opinia finala asupra valorii	25
V. ANEXE.....	26
VI. BIBLIOGRAFIE.....	27



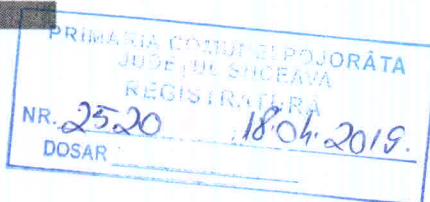
GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



În urma aplicării abordărilor de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la VALOAREA DE PIATA a PROPRIETĂȚII IMOBILIARE REZIDENTIALE, este de:

PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA (apartament in casa de locuit cu regim inaltime P) - APARTAMENT NR. 2 CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP SI COTA DE 17/100 DIN PARTILE COMUNE SI DIN TEREN

***amplasata com. Pojorata, zona centrala, in vecinatatea scolii generale Pojorata, jud. Suceava
proprietar: COMUNA POJORATA***

Descriere proprietate imobiliara: Proprietatea imobiliara rezidentiala, este amplasata in zona centrala a comunei Pojorata, si reprezinta un apartament compus din 3 camere, veranda inchisa si hol, cu suprafata utila de 45,98 mp, amplasat in cadrul unei constructii rezidentiale cu regim inaltime P, cu suprafata construita de 423 mp, edificata in anul 1880, din caramida si lemn; apartamentului ii revin cota de 17/100 din partile comune ale casei (acoperis, cos de fum si pod) si cota de 17/100 din teren in suprafata de 423 mp (respectiv cota indiviza de 71,91 mp).

9.560 lei

2.010 €

Valorile nu contin TVA

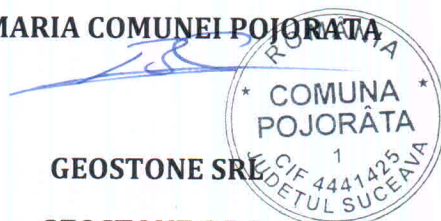
Mențiuni suplimentare:

- Cursul valutar utilizat conform BNR la data evaluării este de 4,7619 LEI pentru 1 EURO;
- Raportul a fost elaborat pe baza standardelor internaționale de evaluare - IVSC, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării;
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea este subiectivă.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Am primit,

Am predat,

PRIMĂRIA COMUNEI POJORĂȚA



GEOSTONE SRL

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Către,

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

La cererea Dumneavoastră am inspectat și evaluat *PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA (apartament in casa de locuit cu regim inaltime P) - APARTAMENT NR. 2 CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP SI COTA DE 17/100 DIN PARTILE COMUNE SI DIN TEREN, identificata dupa cum urmeaza:*

- **APARTAMENT NR. 2, AMPLASAT LA PARTER CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP, COMPUS DIN 3 CAMERE, VERANDA SI HOL ACCES. Apartamentul este inregistrat in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6;**
- **COTA INDIVIZA DE 17/100 DIN TEREN CU SUPRAFATA DE 423 MP, RESPECTIV SUPRAFATA DE 71,91 MP, inregistrat in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6;**

Declar, că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori.

Scrisoarea de transmitere este însoțită de Raportul de evaluare în formă scrisă, întocmit la data de 15.04.2019 însoțit de anexe și bibliografie.

Scopul evaluării – VANZARE PROPRIETATE IMOBILIARA

Tipul valorii estimate – valoarea de piață

Data evaluării: - 15.04.2019

Dreptul de proprietate supus evaluării – drept absolut de proprietate (conform Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2018)

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



I. INTRODUCERE

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. legitimație 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, Legitimație 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 catre **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.



GHOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yaho.com



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. În 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 legată 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

OBIECTUL EVALUARII	<p>DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA (apartament amplasat in casa de locuit cu regim inaltime P) - APARTAMENT NR. 2 CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP SI COTA DE 17/100 DIN PARTILE COMUNE SI DIN TEREN, identificata dupa cum urmeaza:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>APARTAMENT NR. 2, AMPLASAT LA PARTER CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME PARTER, CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP, COMPUS DIN 3 CAMERE, VERANDA SI HOL ACCES. Apartamentul este inregistrat in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6;</u> - <u>COTA INDIVIZA DE 17/100 DIN TEREN CU SUPRAFATA DE 423 MP, RESPECTIV SUPRAFATA DE 71,91 MP, inregistrat in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6</u>
DREPT DE PROPRIETATE	<p>Proprietatea imobiliara este inregistrata cu drept absolut de proprietate (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA, dobandita in baza Actului administrativ nr. 109/16.11.2012, nr. 5311/08.08.2013 anexa la HCL 109/2012.</p>
ADRESA PROPRIETATII	<p>com. Pojorata, zona centrala, in vecinatatea scolii generale cu clasele I-VIII Pojorata, jud. Suceava</p>
UTILIZARE ACTUALA	<p>Rezidentiala, fiind inchiriată de catre actualul chirias</p>
RETELE EDILITARE ALE ZONEI	<p><u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica, retea alimentare apa si canalizare</p>
RETELE EDILITARE ALE AMPLASAMENTUL UI	<p>Retea alimentare energie electrica Retea alimentare apa Retea canalizare</p> <p>Nota: casa in care este amplasat apartamentul este racordata la retea alimentatare energie electrica, apa si canalizare; apartamentul supus evaluarii este racordat doar la retea energie electrica.</p>
SITUATIA JURIDICA	<p>Conform extrasului de carte funciara, nr. 31505-C1-U6/Pojorata, din data 12.03.2019, proprietatea este libera de sarcini.</p>
SCOPUL EVALUARII	<p>Vânzare apartament</p>
CEA MAI BUNA UTILIZARE	<p>Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva</p>



va fi cea actuala - utilizare rezidentiala, avand in vedere amplasarea lui in cadrul cladirii

DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost realizata in 05.04. 2019
DATA EVALUARII	15.04.2019
CURS VALUTAR	1 EUR - 4.7619 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 al apartamentului nr. 2, este de:**

PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA (apartament in casa de locuit cu regim inaltime P) - APARTAMENT NR. 2 CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP SI COTA DE 17/100 DIN PARTILE COMUNE SI DIN TEREN

amplasata com. Pojorata, zona centrala, in vecinatatea scolii generale cu cl I-VIII Pojorata, jud. Suceava
proprietar: COMUNA POJORATA

9.560 lei

2.010 €

DIN CARE

COST DE INLOCUIRE NET

APARTAMENT NR. 2, AMPLASAT LA PARTER CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP, COMPUS DIN 3 CAMERE, VERANDA SI HOL ACCES. *Apartmentul este inscris in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6*

8.320 lei

VALOAREA DE PIATA COTA INDIVIZA TEREN

COTA INDIVIZA DE 17/100 DIN TEREN CU SUPRAFATA DE 423 MP, **RESPECTIV SUPRAFATA DE 71,91 MP**, *inscris in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6*

1.240 lei

valorile nu contin TVA



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 15.04.2019. Cursul BNR 1 EUR=4,7619 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia proprietatii s-a realizat in 05.04.2019.

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, dobandita in baza Actului administrativ nr. 109/16.11.2012, nr. 5311/08.08.2013 anexa la HCL 109/2012.

II.4 Sfera misiunii evaluarii

Sfera misiunii de evaluare stabileste scopul evaluarii, amploarea investigatiilor, procedurilor 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 atribuibil 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.

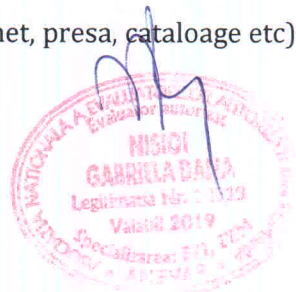
II.5 Natura si sursa informatiilor utilizate

Informatiile utilizate au fost:

- _ Situatiia juridica 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:

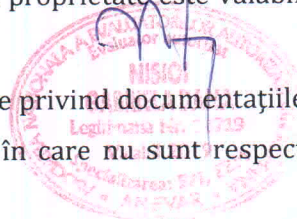
- _ Destinatarii raportului de evaluare (proprietarii bunului imobil), pentru situatiia juridica, suprafete, istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- _ Agenti imobiliari, surse publice 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.

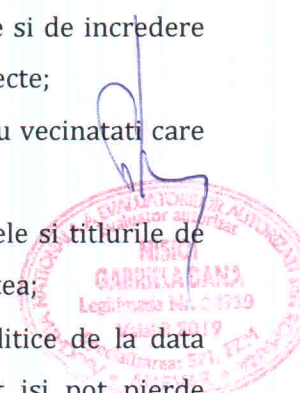
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau 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. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu 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 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 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 asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Condiții limitative:

- Prezenta 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 considera 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 vecinatati 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 uzuantelor 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



III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea proprietatii imobiliare

DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA (apartament in casa de locuit cu regim inaltime P) - APARTAMENT NR. 2 CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP SI COTA DE 17/100 DIN PARTILE COMUNE SI DIN TEREN, **identificata dupa cum urmeaza:**

- **APARTAMENT NR. 2, AMPLASAT LA PARTER CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME PARTER, CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP, COMPUS DIN 3 CAMERE, VERANDA SI HOL ACCES. Apartamentul este inregistrat in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6;**
- **COTA INDIVIZA DE 17/100 DIN TEREN CU SUPRAFATA DE 423 MP, RESPECTIV SUPRAFATA DE 71,91 MP, inregistrat in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6**

III.2 Descrierea juridica

Conform extrasului de carte funciara, nr. 31505-C1-U6/Pojorata, din data 12.03.2019, proprietatea este libera de sarcini.

III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare

Comuna Pojorîta se află situată în nord - estul României și în vestul județului Suceava Comuna este compusă din satele Valea Putnei și Pojorîta și se învecinează la sud cu Dorna Arinii, la nord - vest cu Fundu Moldovei, la vest cu Iacobeni și la nord cu Sadova. Teritoriul comunei Pojorîta este situat din punct de vedere fizico - geografic la poalele Masivului Giumalău (1857 m), în văile râurilor Moldova și Putna. În aval de comuna Pojorîta, Valea Moldovei se îngustează brusc în gresiile și onglomeratele de Muncel, luând aspect tipic de chei, „Cheile Pojorîtei”, care sunt flancate de dealurile Muncel de Nord., Măgura cu Piatra Stejarului la Est. În peretele stâncos și abrupt al Măgurii se găsește rezervația geologică cunoscută sub numele de „Stratele de Pojorîta”.





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, crestere 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 ajuteze 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 pieti 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 pieti 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, având in vedere ca o comuna poate avea cate 3-4 spatii comerciale, care comercializeaza produse alimentare.

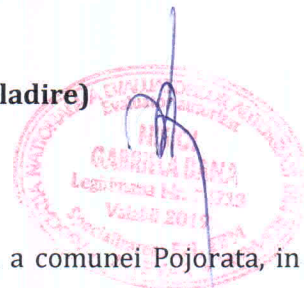
III.5 Descrierea proprietatii imobiliare supuse evaluarii (amplasament si cladire)

Descriere amplasament:

- Zona amplasarii: proprietatea imobiliara este amplasata in zona centrala a comunei Pojorata, în vecinatatea Scolii gimnaziale Pojorata si Bisericii Sf. Ioan Botezatorul.
- Terenul în suprafatã totala de 423 mp, are forma regulata in plan, dreptunghiulara, ocupata 100% de constructie, din care cota parte (17/100) in suprafata de 71,91 mp ii revin apartamentului nr. 2;
- Tipul zonei: zona cu caracter mixt - comercial/rezidential;
- Utilizarea terenului in zona: in prezent terenul are utilizare mixta - comercial/rezidential;
- Utilitati ale zonei: retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa si retea canalizare;
- Utilitati ale amplasamentului: Retea alimentare energie electrica; Retea alimentare apa; Retea canalizare;

Nota: casa in care este amplasat apartamentul este racordata la retea alimentatare energie electrica, apa si canalizare; apartamentul supus evaluarii este racordat doar la retea curent electric.

- Distanta fata de institutii publice: in proximitate;
- Distanta rutiera fata de retele de transport urban: accesul se realizeaza din drum comunal asfaltat, recent reabilitat (terenul cu suprafata de 423 mp neavând deschidere la strada, accesul realizându-se prin parcelele 31506 (prop. Statului Roman) si 30414 (prop. Negura Palaghia)



- Topografie: amplasamentul este plan;
- Amenajari ale terenului: terenul este in intregime ocupat de cladire;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: drum comunal asfaltat, recent renovat, cu acces prin parcelele de teren, care nu fac obiectul evaluarii, si asurpa carora conform extrasului de carte funciara nu este instituit un drept de servitute;
- Vecinatati: proprietati comunei Pojorata;

Descriere cladire:

Obiectul evaluarii: Proprietatea imobiliara rezidentiala - apartament compus din 3 camere, veranda inchisa si hol, cu suprafata utila de 45,98 mp, amplasat in cadrul unei constructii rezidentiale cu regim inaltime P, cu suprafata construita de 423 mp, edificata in anul 1880, din caramida si lemn; apartamentului ii revin cota de 17/100 din partile comune ale casei (acoperis, cos de fum si pod) si cota de 17/100 din teren in suprafata de 423 mp (respectiv cota indiviza de 71,91 mp.

Suprafata utila apartament: 45,98 mp;

Regim inaltime - P;

Casa de locuit cu parter, din lemn si caramida, cu suprafata desfasurata de 423 mp, edificata in anul 1880, fara lift si fara certificat de performanta energetica a cladirii amplasata pe teren CC, intravilan cu suprafata de 423 mp, inscrisa in Cartea Funciara 31505 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505, din care a fost dezmembrat apartamentul nr. 2 compus din 3 camere, veranda inchisa si hol, cu suprafata utila de 45,98 mp.

Caracteristici:

Casa este realizata din zidarie de caramida plina arsa, dipusa pe fundatii din piatra bruta, avand unii pereti de compartimentare, portanti din zidarie de caramida plina si pereti de compartimentare autoportanti realizati din lemn; acoperisul este tip pod neincalzit, avand invelitoare din placi de azbociment dispusa pe sarpanta din lemn ecarisat; fatada cladirii a fost refacuta fiind tencuita si finisata cu tencuieli decorative, partea din spatele cladirii nu a fost renovata recent, avand fatada tencuita cu mortar de ciment ; Casa este racordata la retea alimentare apa si canalizare, la retea alientare energie electrica.

Apartamentul este compus din 3 camere, veranda inchisa si hol, cu suprafata utila de 45,98 mp, este amplasat in interiorul casei de locuit. Cele trei incapere nu dispun de ferestre, iluminarea fiind realizata prin intemediul verandei, unde este realizata o fereastră, tamplaria interioara esta din lemn masiv finisata cu vopsea acrilica alba. La data inspectiei apartamentul nu dispune de grup sanitar si nici de bucatarie, nefiind racordat la retea canalizare si la retea alimentare apa. Pardoseala este placata cu



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

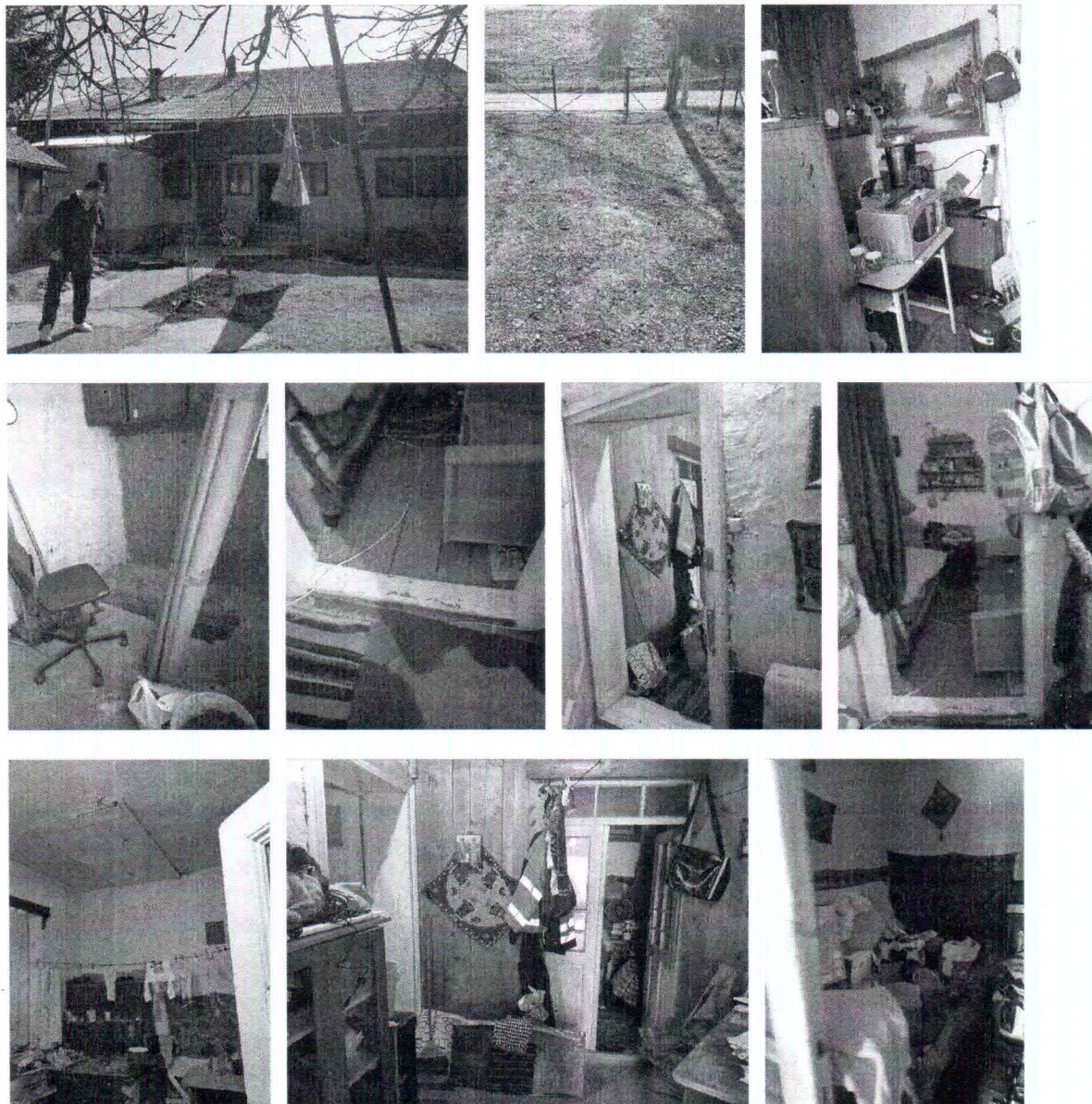
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



dusumea acoperita cu vopsea acrilica, avand denivelari fiind in stare nesatisfacatoare, peretii sunt tencuiti si zugraviti, prezentand denivelari. Incalzirea apartamentului se realizeaza cu soba teracota. Accesul in apartament se realizeaza din partea posterioara casei.

Starea fizica a apartamentului: satisfacatoare - peretii necesita reparatii prin indreptarea lor si zugravire, refacerea pardoselii, racordarea apartamentului la retea apa si canalizare, realizarea unui grup sanitar, etc.



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

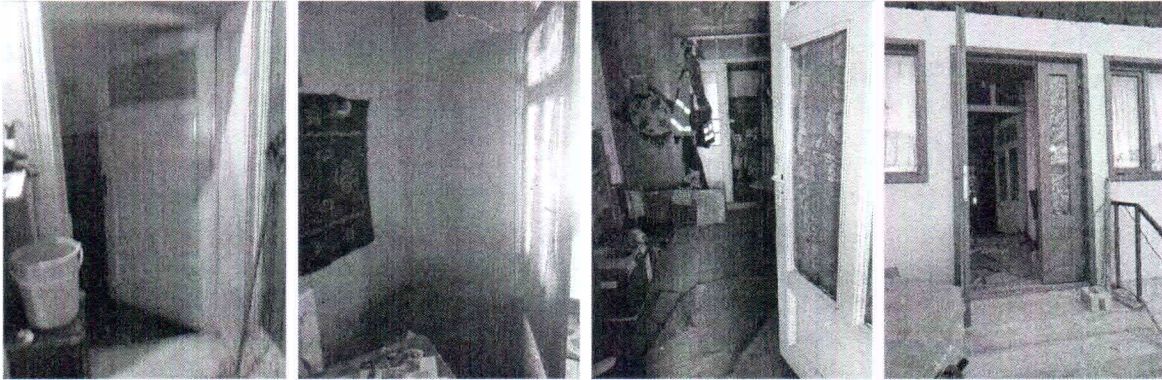
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.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 rezidentiala avand in vedere amplasarea apartamentului in cadrul cladirii.

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 rezidentiale. 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 puțin 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 estimata 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 depreciarii efective 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 cumulara depreciarii 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 depreciarii 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 retea 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 recomandata metoda este comparatia vanzarilor, cunoscuta sub denumirea consacrata de metoda comparative directe. Metoda se preteaza la evaluarea tuturor tipurilor de proprietati (terenuri), cu conditia existentei:

- Unui numar suficient de tranzactii recente;
- Unor informatii suficiente si relevante de piata.

Ca si celelalte metode, metoda comparatiei directe este guvernata de principiul substitutiei, care este un pricipiu de prim rang si care spune ca "nici un comparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel care ar putea cumparta o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.

Valoarea de piata a unei proprietati (teren) este in relatie directa cu preturile unor proprietati (terenuri) comparabile (similare) si competitive. Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere, sau care se considera libere pentru scopul evaluarii. Metoda se utilizeaza cand exista vanzari de terenuri comparabile.

Preturile si alte informatii referitoare la loturi similare de teren sunt analizate, comparate, corectate, si ajustate, in functie de asemanari sau diferentieri.

Corectiile se fac intr-o anumita ordine. Sunt supuse acestor corectii preturile vanzarilor comparabile, vis a vis proprietatea (terenul) de evaluat. Corectiile pentru drepturile de proprietate, conditiile de finantare, conditiile de piata si de vanzare se fac inaintea corectiilor pentru localizare si pentru caracteristicile fizice.

IV.4 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea veniturii într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- ❖ capitalizarea veniturii, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,



- ❖ 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 datorii 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:

$$V = \text{Vnet} / R$$

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:**

Abordarile aplicate in evaluare	Valoarea de piata (LEI, fara TVA)
ABORDAREA PRIN VENIT	9.950
ABORDAREA PRIN COST	9.560

Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara rezidentiala 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 venitului ca și la probabile creșteri sau scăderi ale valorii proprietății. În cazul dat misiunea evaluatorului este îngreunată de schimbările bruste 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 venitului 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.



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.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 15.04.2019 **VALOAREA PIATA** a **PROPRIETATII IMOBILIARE**, amplasată în com. Pojorata, jud. Suceava, aflată în proprietatea **COMUNEI POJORATA**, este de:

PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA (apartament in casa de locuit cu regim inaltime P) - APARTAMENT NR. 2 CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP SI COTA DE 17/100 DIN PARTILE COMUNE SI DIN TEREN

amplasata com. Pojorata, zona centrala, in vecinatatea scolii generale cu cl I-VIII Pojorata, jud. Suceava

proprietar: COMUNA POJORATA

9.560 lei

2.010 €

valorile nu contin TVA

Data evaluării este 15.04.2019 Cursul BNR 1EUR=4,7619 LEI.

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



V. ANEXE

- Act solicitare serviciu evaluare
- Extrase de carte funciara
- Plan de amplasament si delimitare imobilului
- Relevu pe unitati apartament nr. 2
- 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 ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COST**PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA (apartament in casa de locuit cu regim inaltime P) - APARTAMENT NR. 2 CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP SI COTA DE 17/100 DIN PARTILE COMUNE SI DIN TEREN**

amplasata com. Pojorata, zona centrala, in vecinatatea scolii generale Pojorata, jud. Suceava
proprietar: COMUNA POJORATA

Descriere proprietate imobiliara: Proprietatea imobiliara rezidentiala, este amplasata in zona centrala a comunei Pojorata, si reprezinta un apartament compus din 3 camere, veranda inchisa si hol, cu suprafata utila de 45,98 mp, amplasat in cadrul unei constructii rezidentiale cu regim inaltime P, cu suprafata construita de 423 mp, edificata in anul 1880, din caramida si lemn; apartamentului ii revin cota de 17/100 din partile comune ale casei (acoperis, cos de fum si pod) si cota de 17/100 din teren in suprafata de 423 mp (respectiv cota indiviza de 71,91 mp.

9.560 lei**2.010 €***DIN CARE***COST DE INLOCUIRE NET**

APARTAMENT NR. 2, AMPLASAT LA PARTER CASA DE LOCUIT C REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP, COMPUSA DIN 3 CAMERE, VERANDA SI HOL ACCES.
Apartmentul este inregistrat in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6

8.320 lei**VALOAREA DE PIATA COTA INDIVIZA TEREN**

COTA INDIVIZA DE 17/100 DIN TEREN CU SUPRAFATA DE 423 MP, **RESPECTIV SUPRAFATA DE 71,91 MP**, inregistrat in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6

1.240 lei

valorile nu contin TVA

DATA EVALUARII 15.04.2019
CURS SCHIMB VALUTAR CONFORM BNR, 1 EUR 4,7619 lei



COTA INDIVIZA TEREN IN SUPRAFATA 71,91 MP AFERENT APARTAMENTULUI NR. 2

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	cota indiviza	drept deplin	drept deplin	drept deplin
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	Conditiiile pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	com. Pojorata, zona centrala, in proximitate de Scoala generala gimnaziala cu cl I-VIII Pojorata, jud. Suceava	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
8	Caracteristici fizice				
	<i>suprafata (mp):</i>	71,91 mp	2.000	8.000	6.400
	<i>forma, raport front/adancime:</i>	regulata	regulata	regulata	regulata
	<i>front stradal -aprox.:</i>	terenul este ocupat 100% de casa de locuit	deschidere la drum acces principal	80 m deschidere la drum Trans -Rarau	deschidere la drum asfaltat
	<i>topografie:</i>	plan	plan	panta	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 centrala	zona centrala	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)		20.000	62.900	76.800
13	Pret /mp eur fara TVA		10,00	7,86	12,00



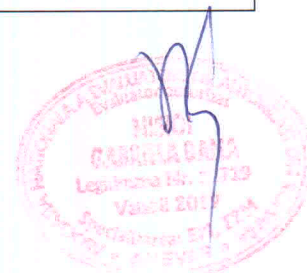
COTA INDIVIZA TEREN IN SUPRAFATA 71,91 MP AFERENT APARTAMENTULUI NR. 2

FISA DE COMPARATII, CU CORECTIILE APLICATE, ESTE URMATOAREA:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect al evaluarii	Proprietati comparabile		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	com. Pojorata, zona centrala, in proximitate de Scoala generala gimnaziala cu cl I-VIII Pojorata, jud. Suceava	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	71,91	2.000	8.000	6.400
Pret vanzare (Euro)		20.000	62.900	76.800
Pret vanzare (Euro/mp)		10,00	7,86	12,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie unitara		-1,00	-0,79	-1,20
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	7,08	10,80
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	cota indiviza	drept deplin	drept deplin	drept deplin
Corectie procentuala		-50%	-50%	-50%
Corectie unitara		-4,50	-3,54	-5,40
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		4,50	3,54	5,40
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)		4,50	3,54	5,40
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)		4,50	3,54	5,40
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)		4,50	3,54	5,40
CONDITII DE PIATA				
Conditii pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		4,50	3,54	5,40
LOCALIZARE				
Localizare	com. Pojorata, zona centrala, in proximitate de Scoala generala gimnaziala cu cl I-VIII Pojorata, jud. Suceava	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
Corectie procentuala		0%	28%	-19%
Corectie unitara		0,00	1,00	-1,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		4,50	4,54	4,40
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime si forma suprafata (mp):	regulata 71,91 mp	regulata 2.000	regulata 8.000	regulata 6.400
Corectie procentuala		-20%	-10%	-10%
Corectie unitara		-0,90	-0,45	-0,44
Front stradal	terenul este ocupat 100% de casa de locuit	deschidere la drum acces principal	80 m deschidere la drum Trans -Rarau	deschidere la drum asfaltat
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Topografie	plan	plan	panta	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		3,60	4,08	3,96



UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (energie elec./apa/canalizare/retea gaz metan/termoficare/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
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		3,60	4,08	3,96
ZONAREA				
Zonarea	zona centrala	zona centrala	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)		3,60	4,08	3,96
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)		3,60	4,08	3,96
CORECTIE TOTALA NETA	<i>absolut</i>	-6,40	-3,78	-8,04
	<i>procentual</i>	-80,00%	-41,74%	-88,52%
CORECTIE TOTALA BRUTA	<i>absolut</i>	6,40	5,78	8,04
	<i>procentual</i>	80,00%	98,26%	88,52%
Suprafata (mp)		72		
Valoarea de piata estimata (eur/mp)		3,60		
Valoarea de piata estimata		260 €		
		1.240		
Curs valutar conform BNR la data evaluarii 15.04.2019		4,7619 lei		



ABORDAREA PRIN VENIT

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE

**PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA (apartament in casa de locuit cu regim inaltim P) -
APARTAMENT NR. 2 CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP SI COTA DE 17/100 DIN PARTILE COMUNE SI DIN
TEREN**

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 perceputa de catre proprietar in ultimii 4 ani, lei /luna 81

APARTAMENT NR. 2 CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP SI COTA DE 17/100 DIN PARTILE COMUNE SI
DIN TEREN 972,00 lei

TOTAL **972,00 lei**

Alte venituri 0,00 lei

Venit brut potential @100 % grad de ocupare 972,00 lei

Minus pierderile din neocupare si neincasare 0,00 lei

Venit brut efectiv (VBE) **972,00 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

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

Fixe (5%)

Impozit 76,48 lei

Asigurare 0,00 lei

Incendii 0,00 lei

Altele 0,00 lei

SUBTOTAL **76,48 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

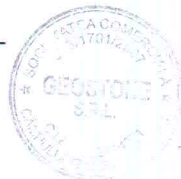
Cheletuiele pentru finisarea obiectivului 0,00 lei

SUBTOTAL **0,00 lei**

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE **76,48 lei**

VENIT NET DIN EXPLOATARE **895,52 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.



RATA DE CAPITALIZARE

9,00%

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 PROVINE. 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 REZIDENTIALE (CASE DE LOCUIT) SIMILARE DIN ZONA RURALA, JUD. SUCEAVA. EVALUAREA PROPRIETATII SE REALIZEAZA IN PREMIZA: CHELTUIELILE DE EXPLOATARE FIXE SUNT SUPORTATE DE CATRE PROPRIETAR, IAR CHELTUIELILE VARIABILE VOR FI SUPORTATE DE CATRE CHIRIAS, EXCLUS CHELTUIELILE DE REPARATII SI INTRETINERE.

VALOAREA DE RANDAMENT	9.950,22 lei
VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE (fara TVA)	9.950 lei
	2.090 €

DATA EVALUARII 15.04.2019

CURS VALUTAR CONFORM BNR LA DATA EVALUARII , 1 EUR= 4,7619 lei



RAPORT DE EVALUARE nr. 50

Beneficiar raport: COMUNA POJORATA Destinatari: COMUNA POJORATA
Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA , COM. POJORATA, JUD. SUCEAVA

Data evaluarii: 15.04.2019 / Curs la data evaluarii: 4,7619 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

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Grupa/Subgr. (GEV 500)	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica ca Ponderat	Suprafata construita desfasurata (mp)	Cost nou de constructie (lei)	Cost nou de constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depr. functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C1	APARTAMENT NR. 2	8880	1.6.4.	S	139	139	45,98	46.197	11.413	40,27%	10.947,61	50%	8.320	1.750	100,00	0
		TOTAL CONSTRUCTIILOR						45,98	46.197	11.413				8.320	1.750		0
Note: - Valoarea din tabel nu contin TVA - In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.																	

RAPORT DE EVALUARE nr. 50

Beneficiar raport: COMUNA POJORATA Destinatari: COMUNA POJORATA
Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA , COM. POJORATA, JUD. SUCEAVA

Data evaluarii: 15.04.2019 / Curs la data evaluarii: 4,7619 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

FISA NR. 1 - APARTAMENT NR. 2

Nr. crt.	Index	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	FUNSTRPA	1	Fundatii si structura cladire din zidarie de caramida plina arsa dispusa pe fundatie din piatra bruta pe care reazema structura casei, acoperis cu sarpanata lemn si invelitoare din tabla placi azbociment	2A	3 mpAd	S	5 45,98	6 519,911	7 = 5 x 6 23.906	8 100,00	9 = 7 x 8 / 100 23.906	10 = 7 - 9 0	11 1	12 55
2	FINPA	2	Finisaj cladire din caramida plina: tencuiala si zugraveli in culori de apa, dusumele din lemn vopsit, tamplarie din lemn vopsit		mpAd	S	45,98	429,8875	19,766	100,00	19,766	0	1	55
3	ELINSOBPA	3	Instalatie electrica si sobe la cladire din caramida plina arsa		mpAd	S	45,98	54,9185	2,525	100,00	2,525	0	1	55
			TOTAL FISA					46.197	46.197		46.197	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef.celent.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTIILOR - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2018-2019) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001821BI, nr.08962/2017)

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

APARTAMENT NR. 2, AMPLASAT LA PARTER CASA DE LOCUIT C REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA UTILA DE 45,98 MP, COMPUSA DIN 3 CAMERE, VERANDA SI HOL ACCES. Apartamentul este inregistrat in Cartea Funciara 31505-C1-U6 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31505-C1-U6

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Durata de viata cronologica, ani	Uzură fizică (%)	Cost de inlocuire net element (1) (lei)
1	FUNSTRPA	23.905,5		40%	14.343,3
2	FINPA	19.766,2	139	40%	11.859,7
3	ELINSOBPA	2.525,2		45%	1.388,8
Total cost fără tva (lei)		46.196,9			27.591,9
Total cost fără tva (lei/mp)		1.004,7	40,27%		600,1
Depreciere functionala, lei (deficiente de tin de lipsa ferestrelor, apartamentul fiind in interiorul casei de locuit, lipsa utilitatilor, lipsa unei bai si unei bucatarie)					10.948 lei
Depreciere externa, % (apartament in casa de locuit)				50%	

