

# PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, Jud. Suceava  
CUI 25911112

Nr. 135/20.03.2024

## Raport de evaluare

### PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 32332 din CF 32332

Situat în loc. Poieni-Solca, Comuna Poieni-Solca, jud. Suceava

	<p><b>Proprietar:</b> Comuna Poieni-Solca – domeniu privat</p> <p><b>Client:</b> Comuna Poieni-Solca, CUI 21769911</p> <p><b>Solicitant:</b> Comuna Poieni-Solca</p> <p><b>Destinatar:</b> Comuna Poieni-Solca</p> <p><b>Evaluator,</b> Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena Membru titular ANEVAR</p> <p><b>Data: 20.03.2024</b></p> 
	

*Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA POIENI-SOLCA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.*

## **În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:**

**Destinatar: COMUNA POIENI-SOLCA**

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

### **1.1. Sinteza evaluării**

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 500 mp.

Adresă proprietate: loc. Poieni-Solca, Comuna Poieni-Solca, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 32332 UAT Poieni-Solca, nr. top./cad. 32332.

Accesul la proprietate se realizează din stradă betonată.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în Comuna Poieni-Solca și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

#### **1.1.1. Concluzia valorii**


În urma aplicării metodologiei, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este, rotund:

**Valoare Piață proprietate = 2.900 EUR (echivalent a 14.416 lei)**

- Valoarea terenului în suprafață de 500 mp este de 2.900 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR 

## ***1.2 Certificarea raportului***

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile 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. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ai “ANEVAR”, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Întocmit,

*Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena*

*Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR*



## 2. Termeni de referință ai evaluării

### 2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2024, specializarea EPI, EBM

### 2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA POIENI-SOLCA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

### 2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

#### Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

### 2.4. Identificarea activului supus evaluării

#### 2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 500 mp.

Adresă proprietate: sat Poieni-Solca, Comuna Poieni-Solca, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 32332 Poieni-Solca, nr. top./cad. 32332.

Accesul la proprietate se realizează din stradă betonată.

#### 2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 32332. Proprietatea este identificată juridic prin CF 32332 Poieni-Solca, nr. top./cad. 32332.

	Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti	<table border="1"><tr><td>Nr. cerere</td><td>1999</td></tr><tr><td>Ziua</td><td>16</td></tr><tr><td>Luna</td><td>01</td></tr><tr><td>Anul</td><td>2024</td></tr></table> <p>Cod verificare 3004500402</p> 	Nr. cerere	1999	Ziua	16	Luna	01	Anul	2024
Nr. cerere	1999									
Ziua	16									
Luna	01									
Anul	2024									
<b>EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE</b> Carte Funciară Nr. 32332 Poieni-Solca										
Semnat : cu semnatura electronica extinsa, cf. L 455/2001 si eIDAS										
<b>A. Partea I. Descrierea imobilului</b>										
TEREN Intravilan										
Adresa: Loc. Poieni-Solca, Jud. Suceava										
Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafata* (mp)								
A1	32332	500								
Observații / Referințe										
Teren neimpregniat;										
<b>B. Partea II. Proprietari și acte</b>										
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe								
44280 / 14/09/2023 Act Administrativ nr. 19, din 26/04/2023 emis de Primaria Comunei Poieni Solca; Act Administrativ nr. 2755, din 14/09/2023 emis de Primaria Comunei Poieni Solca;										
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Constituire, cota actuala 1/1	A1								
1) <b>COMUNA POIENI SOLCA</b> , CIF:21769911, -DOMENIUL PRIVAT-										
<b>C. Partea III. SARCINI</b>										
Inscrieri privind dezmbrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe								
NU SUNT										

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din stradă betonată.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 16.01.2024 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, nr. cad. 32332 are intabulat dreptul de folosință în favoarea Comunei Poieni-Solca – domeniul privat.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

#### ***2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică***

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

#### ***2.5. Tipul valorii estimate***

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumparator 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.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

### **2.5.1. Modalități de plată**

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

### **2.5.2. Moneda raportului**

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9712 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

### **2.5.3. Data de referință a evaluării**

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 20.03.2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 20.03.2024).

### **2.5.4. Data emiterii raportului**

Evaluarea a fost realizată la 20.03.2024, care este și data raportului.

## **2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării**

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
  - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
  - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
  - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
  - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

### **2.6.1. Restricții documentare**

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

### **2.6.2. Inspecția proprietății**

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

### **2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției**

Nu s-au solicitat alte documente.

#### **2.6.4. Concluzii ale documentării**

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

### **2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea**

#### **2.7.1. Documente avute la dispoziție**

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

#### **2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane**

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
  - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
  - imobiliare.ro
  - olx.ro
  - storia.ro
  - homezz.ro
  - lajumate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
  - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
  - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
  - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
  - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

### **2.8. Ipoteze și ipoteze speciale**

#### **2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare**

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

#### **2.8.2. Ipoteze generale**

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.

- ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
- ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
  - **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
  - **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, 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;
  - **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
  - **METODOLOGIE** 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 în condițiile tipului valorii selectate; Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
  - **ALTE DATE** Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință,
  - **ALOCARE** Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.*
  - **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;



- CONSULTANȚĂ VIITOARE evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

## **2.9. Ipoteze speciale și particulare**

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare<sup>1</sup> a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

### **2.9.1. Valabilitatea raportului**

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

### **2.9.2. Fructificarea valorii**

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

## **2.10. Standarde utilizate**

### **2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV**

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2022, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

### **2.10.2. Standarde utilizate**

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2022, respectiv:

#### **Standardele de evaluare a bunurilor 2022**

##### Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

##### Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

##### Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

##### Glosar 2018

## **2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare**

### **2.11.1. Restricții de utilizare**

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (**"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"**).

### **2.11.2. Clauză de nepublicare**

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

## **2.12. Descrierea raportului**

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103

- Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluzeri de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
  - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
  - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
  - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
  - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
  - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
  - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
  - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.

### 3. *Prezentarea datelor*

#### 3.1. *Prezentarea generală a proprietății imobiliare*

##### 3.1.1. *Situația juridică*

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară “teren intravilan” situată în loc. Poieni-Solca, Comuna Poieni-Solca, jud. Suceava, înscrisă în CF 32332 UAT Poieni-Solca.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **500,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	32332	32332/UAT Poieni-Solca	<b>500,00 mp</b>	Comuna Poieni-Solca – domeniu privat
<b>Total</b>			<b>500,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.

##### 3.1.2. *Descrierea zonei*

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Poieni-Solca, Comuna Poieni-Solca, jud. Suceava.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

##### 3.1.3. *Acces*

Fizic, accesul la proprietate se realizează din drum betonat. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

##### 3.1.4. *Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor*

###### 3.1.4.1 *Descrierea amplasamentului*

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 500,00 mp și deschidere la stradă betonată de 16,51 ml.

###### Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este împrejmuit.

###### Acces

Accesul la proprietate se realizează din stradă asfaltată.

###### Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

### 3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Poieni-Solca, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr. Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32332	500	Teren neîmprejmuit;

## 3.2. Analiza pieței imobiliare

### 3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în Comuna Poieni-Solca și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața<sup>1 2 3</sup> este:

- Terenurile din Comuna Poieni-Solca și zone asimilabile.

### 3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

### 3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de terenuri din Comuna Poieni-Solca și zone similare. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

### 3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în Comuna Poieni-Solca și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 9,80-14,30 €/m.

## 4. Analiza datelor și concluzii

### 4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare – CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

## **4.2. Abordarea prin piață**

### **4.2.1. Metodologie**

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

### **4.2.2. Comparația directă**

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

### **4.2.3. Particularități**

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

#### 4.2.4. Comparabile utilizate

##### Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-de-vanzare-IdyOcB>

##### Prezentare generală

Suprafață utilă	490 m <sup>2</sup>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	agenție

##### Descriere

Teren in comuna Patrauti 490 mp, pentru constructie.

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Activează notificările și nu pierde nicio ofertă.

[Notifică-mă despre anunțuri similare](#)

##### Particularități

Gard	fără informații
Media	fără informații
Tip acces	fără informații
Imprejurimi	fără informații



##### Teren de vanzare

Patrauti, Patrauti, Suceava

7 000 €

[Vei un credit ipotecar?](#)

Rata estimată:  
173 RON /luna

Avans:  
5.198 RON (15%)

Perioada împrumutului:  
30 ani

[Folosește calculatorul de credite](#)

Andrei  
Agenție  
0756 837 146

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Sunt interesat de această proprietate și aș dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită. Mulțumesc!

120 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

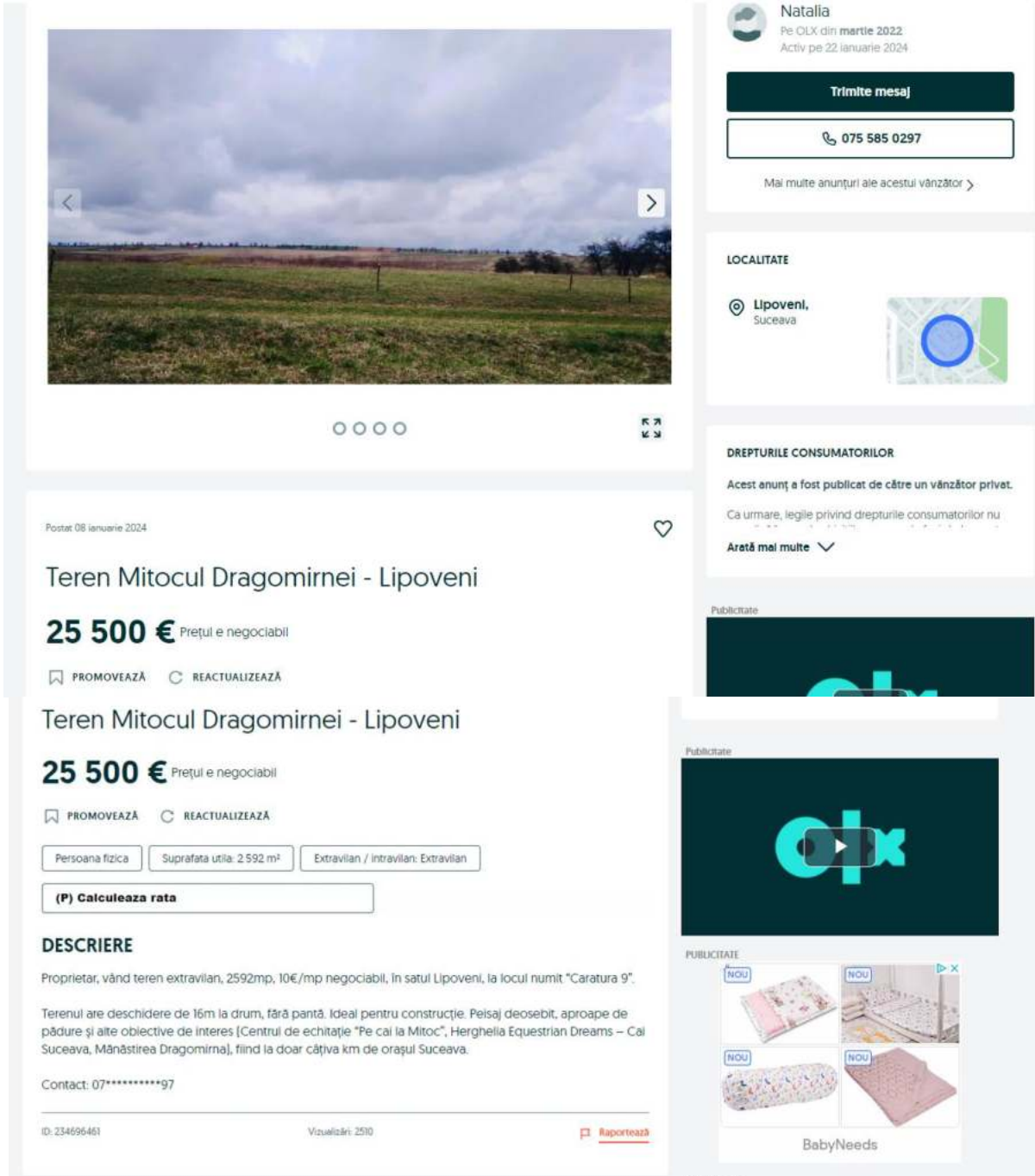
[Trimite mesajul](#)

Raportează



## Comparabila 2

[https://www.olx.ro/d/oferta/teren-mitocul-dragomirnei-lipoveni-IdfSLgN.html?reason=extended\\_search\\_extended\\_distance](https://www.olx.ro/d/oferta/teren-mitocul-dragomirnei-lipoveni-IdfSLgN.html?reason=extended_search_extended_distance)



Postat 08 ianuarie 2024

### Teren Mitocul Dragomirnei - Lipoveni

**25 500 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

### Teren Mitocul Dragomirnei - Lipoveni

**25 500 €** Prețul e negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica Suprafata utila: 2.592 m<sup>2</sup> Extravilan / Intravilan: Extravilan

(P) Calculeaza rata

#### DESCRIERE

Proprietar, vând teren extravilan, 2592mp, 10€/mp negociabil, în satul Lipoveni, la locul numit "Caratura 9".

Terenul are deschidere de 16m la drum, fără pantă. Ideal pentru construcție. Peisaj deosebit, aproape de pădure și alte obiective de interes (Centrul de echitație "Pe cai la Mitoc", Herghelia Equestrian Dreams – Cal Suceava, Mănăstirea Dragomirna), fiind la doar câțiva km de orașul Suceava.

Contact: 07\*\*\*\*\*97

ID: 234696461 Vizualizări: 2510 Raportează

Natalia  
Pe OLX din martie 2022  
Activ pe 22 ianuarie 2024

Trmite mesaj

075 585 0297

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Lipoveni, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legile privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe ▾

Publicitate

Publicitate

PUBLICITATE

BabyNeeds

## Comparabila 3

[https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5200-mp-zona-lipoveni-IdxxKH.html?\\_gl=1\\*5re4jh\\*\\_ga\\*Njg2NDIyMTU5LjE3MDcwNjcwMDE.\\*\\_ga\\_NK3K3T1FT5\\*MtcwNzA2NzAwMi4xLjEuMTCwNzA2NzI5NS4wLjAuMA..](https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-5200-mp-zona-lipoveni-IdxxKH.html?_gl=1*5re4jh*_ga*Njg2NDIyMTU5LjE3MDcwNjcwMDE.*_ga_NK3K3T1FT5*MtcwNzA2NzAwMi4xLjEuMTCwNzA2NzI5NS4wLjAuMA..)



[← Înapoi la listă](#)

Terenuri de vânzare &gt; Suceava &gt; Mitocu Dragomirnel &gt; Teren intravilan, 5200 mp, zona Lipoveni

**BLITZ**  
Agenție  
0330 233 770

Nume\*

Email\*

+40 | Număr de telefon

Am nevoie de mai multe infor... ▼

Sunt interesat(ă) de acest teren de vânzare și aș vrea să fac o vizionare. Aștept cu interes răspunsul dvs. Mulțumesc!

118 / 2000

Administratorul acestor date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Storia) [mai mult](#)

Trimite mesajul

**Teren intravilan, 5200 mp, zona Lipoveni**[Mitocu Dragomirnel, Suceava](#)**63 000 €**12 €/m<sup>2</sup>[Propune un preț](#)**Teren intravilan, 5200 mp, zona Lipoveni**[Mitocu Dragomirnel, Suceava](#)**63 000 €**12 €/m<sup>2</sup>[Propune un preț](#)

Trimite mesajul

Rata estimată:  
1.554 RON /lunaAvans:  
46.778 RON (15%)Perioada împrumutului:  
30 aniFolosește calculatorul de  
credite

Raportează

Agenție imobiliară

BLITZ

**BLITZ**

330 afișează numărul

Petru Rares, nr. 22, Bl. 3, parter, 720008,  
Suceava, Suceava (localitate)[Vezi toate ofertele](#)**Prezentare generală**

Suprafață utilă	5.200 m <sup>2</sup>	Tip teren	<a href="#">Cere informații</a>
Locație	<a href="#">Cere informații</a>	Dimensiuni	<a href="#">Cere informații</a>
Vizionare la distanță	<a href="#">Cere informații</a>	Tip vânzător	agenție

**Descriere**

Blitz ofera spre vanzare acest teren de 5200 mp este o adevărată bijuterie pentru investitori și dezvoltatori care caută să investească într-o proprietate cu potențial imens. Cu o lățime de 16 metri, acest teren are un acces excelent și se află într-o zonă potrivită pentru dezvoltări rezidențiale, comerciale sau industriale. Caracteristici cheie: Suprafață generoasă: Cu o suprafață de 5200 mp, acest teren oferă suficient spațiu pentru a dezvolta proiecte de amploare, fără a sacrifica spațiul și confortul. Deschidere de 16 metri: Deschiderea de 16 metri la stradă este ideală pentru accesul facil la teren și pentru a permite dezvoltarea unor proiecte variate. Utilități disponibile: Faptul că terenul dispune de utilități (cum ar fi apă, canalizare, energie electrică) reprezintă un avantaj semnificativ, deoarece reduce costurile de infrastructură și face proiectele de dezvoltare mai accesibile. Potențiale utilizări: Dezvoltare rezidențială: Terenul poate fi folosit pentru construcția unui complex rezidențial, de la case individuale la apartamente sau vile. Dezvoltare industrială: Cu dimensiunile sale generoase, terenul poate fi utilizat pentru dezvoltarea unor facilități industriale sau depozite. Concluzie: Acest teren de 5200 mp cu o deschidere de 16 metri și utilități în zona Lipoveni

**4.2.5. Grilă comparații**

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3

Corectii specifice tranzactiei						
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	38.000	26.000	
	Suprafata (mp)	<b>500,00</b>	1.000,0	4.000,0	2.600,0	
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		8,0	9,5	10,0	
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta	
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-30%	-30%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-2,9	-3,0	
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere de -30% pentru comparabilele 2 și 3 și -10% pentru comparabila 1.				
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>7</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	
2	<b>Drept de proprietate transmis</b>	<b>Deplin</b>	Deplin	Deplin	Deplin	
	Ajustare (%)		0%	0%	0%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
	Valoare ajustata (EUR/mp)		7,2	6,7	7,0	
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.				
3	<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	La piata	La piata	La piata	
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
	Valoare ajustata (EUR/mp)		7,2	6,7	7,0	
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.				
4	<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Obiective</b>	Obiective	Obiective	Obiective	
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
	Valoare ajustata (EUR/mp)		7,2	6,7	7,0	
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.				
5	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Nu este cazul</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0	

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		7,2	6,7	7,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	<b>Conditii de piata</b>	<b>20.03.2024</b>	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>7,2</b>	<b>6,7</b>	<b>7,0</b>
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7	<b>Localizare</b>	<b>loc. Poieni-Solca, com. Poieni-Solca, jud. Suceava</b>	loc. Humoreni, com.Comănești jud. Suceava	com. Frătăuții Vechi, jud. Suceava	com. Horodnic de Jos, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	5,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,3	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 2 s-a ajustat cu 5 % pozitiv deoarece această comparabilă este situată într-o zonă mai rea față de proprietatea subiect.			
8	<b>Acces teren</b>	<b>Drum asfaltat</b>	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,4	0,3	-0,4
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1 și 3 cu 5% negativ deoarece acestea au deschidere la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are deschidere la drum betonat, iar comparabila 2 se va ajusta cu 5% pozitiv deoarece aceasta are deschidere la drum pietruit față de proprietatea subiect ce are deschidere la drum betonat.			
9	<b>Suprafata</b>	<b>500,00</b>	1.000,00	4.000,00	2.600,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-500,0	-3.500,0	-2.100,0
	Ajustare (%)		1,75%	12,25%	7,35%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,13	0,81	0,51
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.35% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(500-1000)/100 * 0.35\% = 1,75\%$ pozitiv. Comparabilele au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	<b>16,51 ml</b>	cca 20 ml	cca 18 ml	cca 16,0 ml

	Ajustare (%)		-0,4%	-0,2%	0,1%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (16,51-20,00)*0.1%=0,35% negativ.			
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	<b>Partial</b>	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	<b>Indicatori urbanistici</b>				
12,1	<b>POT</b>	<b>0%</b>	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	<b>CUT</b>	<b>0,00</b>	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	<b>Nu</b>	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	<b>Alti factori</b>	<b>zona albiei pârâului</b>	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,1	-1,0	-1,1
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -15% deoarece acestea sunt situate în zone neînundabile față de proprietatea subiect ce este amplasată în zona albiei pârâului (zonă inundabilă).			
	Ajustare NETA		-1,3	0,5	-0,9
	Ajustare NETA (%)		-18,6%	7,1%	-12,6%
	Ajustare BRUTA		1,6	2,5	1,9
	Ajustare BRUTA (%)		22,1%	37,4%	27,4%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	5	4
	<b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>

	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>5,9</b>	<b>7,1</b>	<b>6,1</b>
	<b>Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"</b>	<b>Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"</b>	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	<b>• Nr. Ajustari</b>	4	4		
	<b>Valoare (EUR/mp)</b>	6	6		
	<b>Valoare unitara adoptata (EUR/mp)</b>	<b>6</b>			<b>Valori unitare</b>
	<b>Valoare teren (EUR)</b>	2.930	rounjit	<b>2.900</b>	<b>5,8</b>
	<b>Valoare teren (LEI)</b>			<b>14.416</b>	<b>28,8</b>

**Data evaluarii**

(zz.ll.aaaa): **20.03.2024**

**1 EUR= 4,9712**

**4.2.6. Justificări ajustări aplicate**

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere de -30% pentru comparabilele 2 și 3 și -10% pentru comparabila 1;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Comparabila 2 s-a ajustat cu 5 % pozitiv deoarece această comparabilă este situată într-o zonă mai rea față de proprietatea subiect;
- Ajustările pentru acces: Se vor ajusta comparabilele 1 și 3 cu 5% negativ deoarece acestea au deschidere la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are deschidere la drum betonat, iar comparabila 2 se va ajusta cu 5% pozitiv deoarece aceasta are deschidere la drum pietruit față de proprietatea subiect ce are deschidere la drum betonat;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciaza o Ajustare de 0.35% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu  $(500-1000)/100 * 0.35\% = 1,75\%$  pozitiv. Comparabilele au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru deschidere: Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu  $(16,51-20,00)*0.1\% = 0,35\%$  negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -15% deoarece acestea

sunt situate în zone neînundabile față de proprietatea subiect ce este amplasată în zona albiei pârâului (zonă inundabilă);

Valoare teren unitar = 5,80 EUR/mp

#### **4.2.7. Rezultat comparație directă**

Valoare piață teren = 2.900 EUR

### **4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului**

#### **4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate**

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

#### **Abordarea prin PIAȚĂ**

✓ 2.900 EURO

#### **4.3.2. Opinia evaluatorului**

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

<b>VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ</b>	<b>Val. teren = 2.900 EURO = 14.416 LEI</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN</b>	<b>Abordarea prin piață</b>
<b>VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.</b>	

#### **4.3.3. Riscul de garanție**

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

### **4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului**

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

*Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena*

*Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR*

## 5. Anexe

### 5.1. Fotografii



### 5.2. Acte de proprietate