

ROMANIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA CIOCĂNEȘTI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea cumpărării imobilului “teren intravilan curți construcții și fâneață,cu suprafața de 8.047 mp,clădire locuință cu suprafața construită de 73 mp și clădiri anexe cu suprafața construită de 48 mp si respectiv 11 mp ”,situat în localitatea Ciocănești,str. Bisericii ,nr.2,judetul Suceava,înscris în CF 32099-Ciocănești, în vederea construirii unei parcări publice cu utilități

Consiliul Local al COMUNEI CIOCĂNEȘTI, județul SUCEAVA, întrunit în ședință ordinară în ziua de 21 mai 2021,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare a primarului Comunei Ciocănești, înregistrat sub nr. 1700/12.05.2021, prin care se propune aprobarea cumpărării imobilului format din teren intravilan curți construcții și fâneață,cu suprafața de 8.047 mp,clădire locuință cu suprafața construită de 73 mp și clădiri anexe cu suprafața construită de 48 mp si respectiv 11 mp ,situat în localitatea Ciocănești,str.Bisericii , nr.2,judetul Suceava, în vederea construirii unei parcări publice cu utilități;

- Raportul de specialitate înregistrat sub nr.1701/12.05.2021 al Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Ciocanesti;

- Avizul comisiei pentru programe de dezvoltare locală, buget-finante, administrarea domeniului public și privat, patrimoniu, agricultură și turism, urbanism și amenajarea teritoriului a Consiliului local al comunei Ciocănești;

-Raportul de evaluare nr. 70/10.05.2021,a proprietății imobiliare,formate din teren intravilan curți construcții și fâneață,cu suprafața de 8.047 mp,clădire locuință parter cu suprafața construită de 73 mp și clădiri anexe parter cu suprafața construită de 48 mp si respective 11 mp ,situată în localitatea Ciocănești,str,Bisericii ,nr.2,judetul Suceava , elaborat de S.C. GEOSTONE S.R.L.,evaluator autorizat ANEVAR;

Ținând cont de:

- prevederile art. 858, art.863 lit.a) ale Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicat;
- prevederile art. 46 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

-art. 29,alin.1, lit. a din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice;

În temeiul prevederilor art.129 alin. (2) lit.b) alin. (4) lit.e), art.139 alin.(2), art.196 alin.(1)lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ ,

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. (1).Aprobă cumpărarea imobilului “teren intravilan curți construcții și fâneață,cu suprafața de 8.047 mp,clădire locuință cu suprafața construită de 73 mp și clădiri anexe cu suprafața construită de 48 mp si respectiv 11 mp ”,situat în localitatea Ciocănești,str.Bisericii ,nr.2,judetul Suceava, având proprietari pe Ujică Arestica,Roată Radu și Stafie Aurelia.

(2).Imobilul este înscris în Cartea Funciară nr.32099-Ciocănești și se compune din:

a).terenuri ,

-teren intravilan în suprafață totală de 8047 mp - nr.cadastral 32099,din care 508 mp categoria de folosință curți construcții și 7539 mp categoria de folosință fâneață ;

b).construcții ,

- Clădire locuință edificată din lemn,cu regim de înaltime P,cu suprafata construită la sol de 73 mp si suprafata cosntruită desfășurată de 73 mp- nr.cadastral 32099-C1;
- Anexă edificată din lemn cu regim de înălțime P,suprafata construită la sol de 48 mp si suprafata construită desfășurată de 48 mp -nr.cadastral 32099-C2;
- Fânar edificat din lemn cu regim de înălțime P,suprafata construită la sol de 11 mp si suprafata construită desfășurată de 11 mp- nr.cadastral 32099-C3.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare, 70/10.05.2021,întocmit de S.C. GEOSTONE S.R.L.,evaluator autorizat ANEVAR, cuprinzând datele de identificare , caracteristicile si valoarea proprietății imobiliare,înscrișă în cartea Funciară nr.32099 –U.A.T Ciocanesti,destinată vânzării ,conform anexei la prezenta hotărâre.

Art.3. (1). Imobilul se achiziționează în scopul realizării unor investiții publice de interes local:

- construirea unei parări publice pentru facilitarea accesului la Biserica“Adormirea Maicii Domnului “din Satul Ciocănești și la cimitirul localității și de asemenea să deservească locuitorii din satul Ciocanesti,strada Bisericii;
- construirea unor utilități pentru cetățenii,care participă la evenimentele religioase ale Bisericii “Adormirea Maicii Domnului“din satul Ciocanesti,la Prăznicarul Bisericii si la Cimitirul din zonă,respectiv construirea unui grup sanitar și extinderea cimitirului ortodox al localității.

(2).Investitiile de interes local, care se vor realiza pe terenul achizitionat,vor face obiectul unei documentații tehnico - economice ,ce va fi supusă spre aprobare Consiliului local , în condițiile legi.

Art.4.- Aprobă prețul de cumpărare a imobilului de 100.000,00 lei ,negociat de cumpărător cu vânzătorul sub valoarea de 164.290,00 lei rezultată din raportul de evaluare ,care împreună cu taxele notariale privind contractul de vânzare -cumpărare, precum și cele privind transcrierea imobilului în cartea funciară va fi suportat din bugetul local al comunei Ciocănești.

Art.5. Aprobă încheierea contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică în fața Notarului Public între Comuna Ciocănești și proprietarii enumerați la art.1, având ca obiect imobilul înscris în Cartea Funciară nr 32099, în condițiile prevăzute de prezenta hotărâre și împuternicește pe D-l Ciocan Radu,primarul comunei, pentru semnarea contractului și documentelor aferente pentru și în numele Comunei Ciocănești.

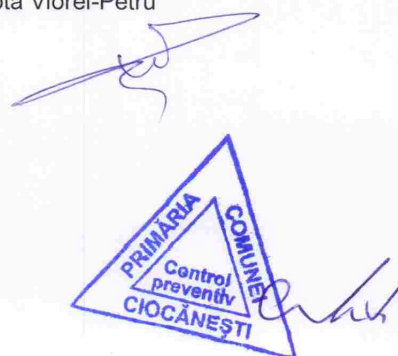
Art.6.- Imobilul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bun aparținând domeniului public al Comunei Ciocănești, la valoarea prevăzută în contractul de vânzare-cumpărare, iar după înscrierea în cartea funciară inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei se completează în mod corespunzător.

Art.7.- Primarul Comunei Ciocănești, prin aparatului de specialitate al primarului,va asigura aducerea la îndeplinire a prezentei hotarârri,care se publică în monitorul oficial local organizat pe site-ul web:www.ciocanestibucovina.eu și se comunică de către secretarului general al comunei Ciocanesti.

Presedinte de ședință,Consilier
Dranca Cristina –Maria

Contrasemnează,Secretar general comună,
Albotă Viorel-Petru

Ciocănești,27.05.2021
NR.19



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



NR. 70/10.05.2021

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara

amplasata in com. Ciocanesti, nr. 2, jud. Suceava

**TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA,
CU SUPRAFATA DE 8.047 MP, CLADIRE LOCUINTA
PARTER, $S_d = 73$ MP SI CLADIRI ANEXE PARTER CU
SUPRAFATA CONSTRUITA DE 48 MP, RESPECTIV 11 MP**



PROPRIETARI:

**UJICA ARESTICA, ROATA RADU SI
STAFIE AURELIA**

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI CIOCANESTI

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimitate 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



I. INTRODUCERE

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. legitimatie ANEVAR - 433/2021

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimatie nr. 14719/2021:

- 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 -10 ani.

I.2 Identificarea beneficiarului

Prezentul Raport de evaluare se adresează către **Primaria Comunei Ciocanesti si catre proprietari UJICA**

ARESTICA, ROATA RADU, STAFIE AURELIA.

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

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.

În 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 Internaționale 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 Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

I.4 Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUARI	DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATEA IMOBILIARA, identificata dupa cum urmeaza: • TEREN INTRAVILAN CC, FANEATA, CU SUPRAFATA DE 8.047 MP PE CARE ESTE AMPLASATA CLADIREA CORP C1 CLADIRE LOCUINTA, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 73 MP, CU REGIM INALTIME P, EDIFICATA DIN LEMN IN ANUL 1957, ANEXA C2 CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 48 MP, CU REGIM INALTIME P, EDIFICATA DIN LEMN IN ANUL 1957 SI C3 - FANAR EDIFICAT DIN LEMN CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 11 MP, CU REGIM INALTIME P. <i>Imobilul este inscris in Cartea Funciara 32099 UAT Ciocanesti, cu nr. cad. 32099.</i>
DREPT DE ROPRIETATE	Proprietatea imobiliara este inscrisa cu <u>drept absolut de proprietate</u> (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2020) in favoarea lui UJICA ARESTICA, ROATA RADU si STAFIE AURELIA. dobandit dupa cum urmeaza: - Terenul prin hotarare judecatoreasca conform Act Administrativ nr. 162/29.07.2019, emis de Comisia judeteana Suceava. - Cladirile corp C1, C2 si C3 conform Act Administrativ nr. 2763/13.09.2019, emis de Comuna Ciocanesti.
ADRESA PROPRIETATII	Com. Ciocanesti, nr. 2, zona mediana, jud. Suceava
UTILIZARE ACTUALA	Cladirile erau in conservare la data inspectiei.
RETELE EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica.
RETELE EDILITARE AMPLASAMENT	Retea alimentare energie electrica
SITUATIA JURIDICA	Conform Partii a III-a din extrasul de carte funciara, proprietatea este libera de sarcini
SCOPUL	Vanzare /cumparare proprietate imobiliara



EVALUARI

CEA MAI BUNA UTILIZARE	Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi cea actuala – utilizare comerciala sau rezidentiala avand in vedere amplasarea in zona.
DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost realizata in luna mai 2021, in prezenta reprezentantului primariei comunei Ciocanesti.
DATA EVALUARII	10.05.2021
CURS VALUTAR	1 EUR – 4.9259 LEI
CONFORMITATEA CU STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE	Evaluarea s-a realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2020, care reglementeaza activitatea de evaluare. SEV –urile care au stat la baza evalurii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt: - SEV 100 – Cadrul general ;SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; - SEV 102 – Documentare si conformare ; SEV 103 – Raportarea evaluarii; - SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 300 – Raportare financiara; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile Glosar 2020 (definitii)
TIPUL VALORII ESTIMATE	Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA

În urma aplicării abordarilor de evaluare si ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE este de:**



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

**PROPRIETATE IMOBILIARA CU UTILIZARE REZIDENTIALA -
LOCUINTA CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 73 MP, ANEXE SI
TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 8.047 MP**

amplasata in com. Ciocanesti, zona mediana, jud. Suceava
proprietari: UJICA ARESTICA, ROATA RADU si STAFIE AURELIA.

164.290 lei

33.350 €

DIN CARE

CLADIREA CORP C1, C2 SI C3 inscise in Cartea Funciara 32099/UAT Ciocanesti, cu nr. cad. 32099

CORP C1 CLADIRE LOCUINTA, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 73 MP, CU REGIM INALTIME P, EDIFICATA DIN LEMN IN ANUL 1957	9.088 lei
CORP C2, ANEXA CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 48 MP, CU REGIM INALTIME P, EDIFICATA DIN LEMN IN ANUL 1957 SI C3 - FANAR EDIFICAT DIN LEMN CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 11 MP, CU REGIM INALTIME P.	1.512 lei

TEREN inscris in Cartea Funciara 32099/UAT Ciocanesti, cu nr. cad. 32099

TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA, CU SUPRAFATA DE 8.047 MP	153.690 lei
---	--------------------



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

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/CUMPARAREA 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 2020.

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 10.05.2021. Cursul BNR 1 EUR=4,9259 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Insectia proprietatii s-a realizat in 04.05.2021.



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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEFAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

- Drept absolut asupra oricarei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a posedea și a dispune de teren și de orice clădiri existente pe acesta, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege;
- Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de folosință a unei suprafețe specificate de teren sau clădiri, pentru o anumită perioadă, de exemplu conform clauzelor unui contract de închiriere;
- Drept de folosință a terenului sau clădirilor, fără un drept exclusiv de folosință.

Proprietatea imobiliară este înscrisă cu **drept absolut de proprietate** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare 2020) în favoarea **UJICA ARESTICA, ROATA RADU și STAFIE AURELIA** dobândit după cum urmează:

- Terenul prin hotărâre judecătorească conform Act Administrativ nr. 162/29.07.2019, emis de Comisia județeană Suceava.
- Clădirile corp C1, C2 și C3 conform Act Administrativ nr. 2763/13.09.2019, emis de Comuna Ciocănești.

II.4 Sfera misiunii evaluării

Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurile care sunt adoptate, ipotezele stabilite, precum și limitările aplicate, conform Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2020.

Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilită la începutul sau pe parcursul derulării misiunii de evaluare.

Raportul de evaluare evidențiază gradul de precizie atribuit estimării valorii finale, data fiind sfera definită evaluării. Atunci când scopul evaluării impune evaluatorului să îngusteze sfera evaluării, valoarea finală poate fi mai puțin precisă decât în cazul unei evaluări tipice, iar valoarea finală este adecvată și valabilă numai pentru utilizarea propusă.

II.5 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate au fost:

- _ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- _ Schițele și suprafețele proprietății;
- _ Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- _ Posibilități de delimitare fizică și funcționare independentă atât ca suprafețe cât și ca utilități;
- _ Informații privind piața imobiliară locală (vânzări etc.);
- _ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

**Sursele de informatii au fost:**

- _ Destinatarii raportului de evaluare (proprietarii bunului imobil), pentru situatia 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 intocmit la cererea clientului si in scopul precizat. Nu este permisa folosirea raportului de catre o terta persoana fara obtinerea, in prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluarii si evaluatorului verificator, asa cum se precizeaza mai jos. Nu se asuma responsabilitatea fata de nici o alta persoana in afara clientului, destinatarului evaluarii si celor care au obtinut acordul scris si nu se accepta responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoana, pagube rezultate in urma deciziilor sau actiunilor intreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare isi pastreaza valabilitatea numai in situatia in care conditiile de piata, reprezentate de factorii economici, sociali si politici, ramân nemodificate in raport cu cele existente la data intocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natura legala, care afecteaza fie proprietatea imobiliara evaluata, fie dreptul de proprietate asupra acesteia si care nu sunt cunoscute de catre evaluator. In acest sens se precizeaza ca nu au fost facute cercetari specifice la arhive, iar evaluatorul presupune ca titlul de proprietate este valabil si se poate tranzactiona. In cazul in care exista o asemenea situatie si este cunoscuta, aceasta este mentionata in raport. Proprietatea imobiliara se evalueaza pe baza premisei ca aceasta se afla in posesie legala (titlul de proprietate este valabil) si responsabil.
- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





- 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/fisa 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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
- Evaluatorul obtine informatii, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris al evaluatorului și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Conditii 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 documentatii. Se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privinta.*

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport;

II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

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

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

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 de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2020, care reglementeaza activitatea de evaluare.**

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

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

- SEV 100 – Cadrul general ;SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 –Documentare si conformare ; SEV 103 – Raportarea evaluarii; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 300 – Raportare financiara; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2020 (definitii)



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea proprietatii imobiliare

DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE, identificata dupa cum urmeaza:

- **TEREN INTRAVILAN CC, FANEATA, CU SUPRAFATA DE 8.047 MP PE CARE ESTE AMPLASATA CLADIREA CORP C1 CLADIRE LOCUINTA, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 73 MP, CU REGIM INALTIME P, EDIFICATA DIN LEMN IN ANUL 1957, ANEXA C2 CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 48 MP, CU REGIM INALTIME P, EDIFICATA DIN LEMN IN ANUL 1957 SI C3 – FANAR EDIFICAT DIN LEMN CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 11 MP, CU REGIM INALTIME P.**

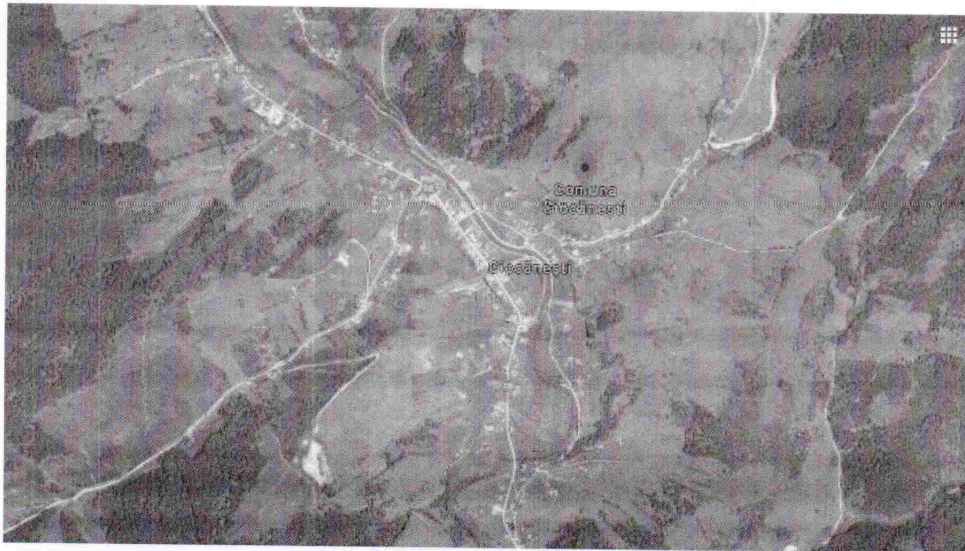
Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara 32099 UAT Ciocanesti, cu nr. cad. 32099.

III.2 Descrierea juridica

Conform Partii a III-a a extrasului de carte funciara proprietatea este libera de sarcini

III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare

Proprietatea imobiliara este amplasata in zona centrala a comunei Ciocanesti, satul muzeu din Bucovina, jud. Suceava. Localnicii sunt obligati sa respecte arhitectura traditionala printr-o decizie a Consiliului Local, astfel stilul s-a transformat intr-un sat muzeu, unic in tara, cu peste 600 gospodarii. Succesul turistic al localitatii i-a facut pe oameni sa inteleaga valoarea mostenirii traditionale si sa o transmita mai departe. In comuna exista si un muzeu al oualor incondeiate, in care s-au adunat peste 1800 de exponate extreme de rare si valoroase.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



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;
- ❖ limitările dimensiunii sau distributiei;
- ❖ geografic.

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

Activitatea pietei

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

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

Informatiile despre pret de pe o piata inactiva pot fi totusi o dovada a valorii de piata. O perioada de scadere a preturilor este posibil sa cunoasca atât o diminuare a nivelurilor activitatii, cât si o crestere

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



a vânzătorilor care pot fi considerate „fortate”. Totuși, pe piete în declin, există vânzatori care nu acționează sub constrângerea de a vinde și a nu ține cont de dovada prețurilor realizate de astfel de vânzatori ar însemna ignorarea realităților pietei.

Având în vedere tipul proprietății - teren și clădiri aflate în conservare, care poate fi utilizat ca spațiu prestări servicii, sau poate fi convertit în spații parcare, având în vedere amplasarea în zona mediană în apropierea Bisericii din comună.

Cererea și oferta pentru astfel de proprietăți este foarte limită, fiind foarte rare astfel de proprietăți oferite pe piață, dat fiind și unicitatea proprietății la nivelul unei localități/comune mai mici.

Piața analizată va face referire la piața terenurilor din zonele rurale ale com. Ciocanesti cât și a comunei învecinate, Iacobeni și Mestecanis, zone similare celei amplasării terenului. Parcelele de teren oferite în zonele date se referă la suprafețe de peste 5.000 mp, prețabile pentru edificare construcții rezidențiale, comerciale (pensiune) sau alte diverse activități de prestări servicii (industriale) - ateliere, spații mici de producție, gatere, etc.

În com. Ciocanesti și Iacobeni au fost identificate loturi de teren cu suprafețele cuprinse în intervalul 1.000 mp-6000 mp, la un preț pe metru pătrat oferit în intervalul 6-10 eur/mp, amplasate în zone similare și zone mai bune decât propria supusă evaluării.

Cumpărătorii în zonele rurale sunt de obicei utilizatorii finali ai loturilor de teren, mai rar sunt interesați investiții, ei fiind concentrați pe zonele rurale din proximitate orașelor mari, cu acces la drumuri de mare viteză (naționale și europene).

III.5 Descrierea proprietăților imobiliare supuse evaluării

- Zona amplasării: proprietatea imobiliară este amplasată în zona mediană a comunei Ciocanesti, jud. Suceava;
- Terenul în suprafață de 8.047 mp, în pantă (panta medie 40% din suprafața terenului), formă neregulată - poligon, ceea ce prezintă un impediment în amplasarea eficientă a clădirilor pe teren;
- Tipul zonei: zonă cu caracter mixt - comercial/rezidențial;
- Utilizarea terenului în zonă: în prezent terenul are utilizare de fâneată, clădirile fiind în conservare;
- Utilități ale zonei: rețea alimentară energie electrică;
- Utilități ale amplasamentului: rețea alimentară energie electrică;
- Distanța față de instituții publice: -la aproximativ 2 km;
- Distanța rutieră față de rețele de transport urban: cu deschidere la str. Bisericii, drum betonat, pe o porțiune pietruit;
- Topografie: pantă;

GEOSTONE S.R.L.

Membri corporativi ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



- Amenajari ale terenului: terenul este imprejmuit cu gard din lemn si din plasa sudata, si partea libera de constructii este ocupata de vegetatie;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: amplasamentul are deschidere frontala la str. Bisericii;
- Vecinatati: Parohia Ciocanesti, proprietati private – HAU PAVEL, HAU AUREL, ROATA LUMINITA, LUPESCU ION, PARAUL COLACU, STR. BISERICII;

Descriere cladiri:

Cladirile locuinta corp C1 si anexa Corp C2 au fost edificate in anul 1957, din lemn ecarisat de rasinoase dispuse pe fundatii continui din beton simplu si piatra, cu regim inaltime P. Cladirea locuinta are suprafata construita de 73 mp. Acoperisul este dispus in doua ape, pe sarpanta din lemn ecarisat, cu invelitoare din placi de azbociment, tamplaria exterioara este din lemn cu geam simplu, nefiind schimbata de la data darii in exploatare. Finisajul exteriorul al cladirii, peretii fiind tencuiti, zugraviti, peste care s-au aplicat motivele arhitecturale traditionale specifice comunei Ciocanesti. Finisajele interioare sunt minime, de calitate inferioara. Cladirea este racordata la retea alimentare energie electrica.

FOTO -CORP C1 - LOCUINTA



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

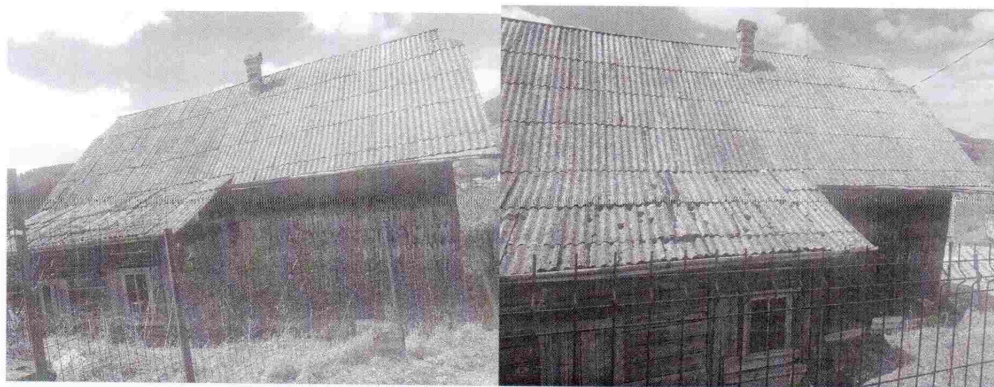
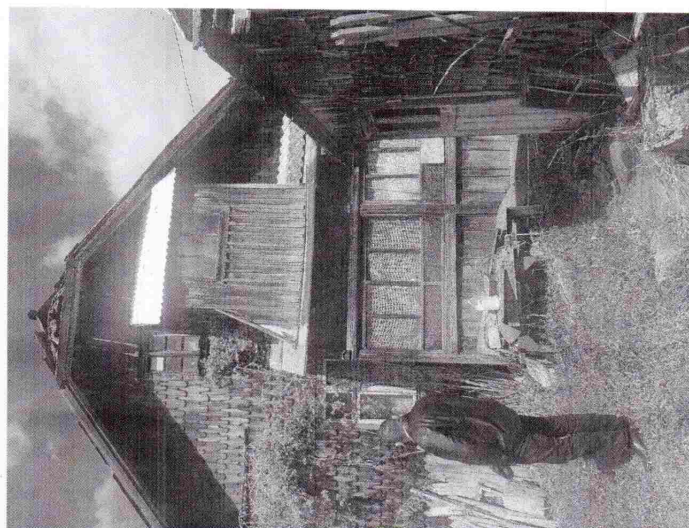
GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



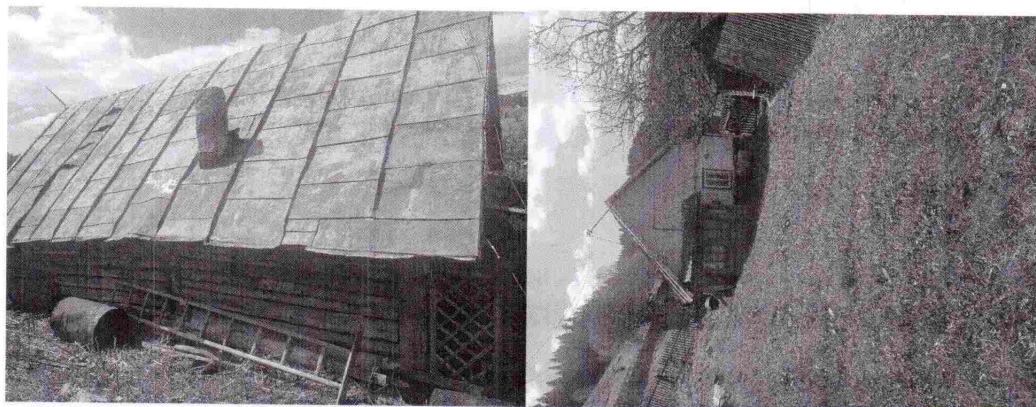
GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

FOTO -CORP C2 - ANEXA



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 comerciala -prestari servicii sau rezidentiala.

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:

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin piata;

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020 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.

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 2020, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

IV.3 Abordarea prin cost

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

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

Metoda costurilor segregate

Metoda costurilor segregate este cea mai buna ca precizie fata de metoda comparatiilor unitare, deoarece se bazeaza pe costurile normate pentru componentele structurale considerate instalate. Are marele avantaj al structurarii costurilor, insumand elemente de constructii si instalatii, pentru care deprecierea este estimata in functie de durata de viata fizica a materialelor componente. Astfel,

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





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 deprecierii effective a fiecarui element rezulta valoarea ramasa a acestuia; prin insumarea valorilor ramase actualizate ale fiecarui element se obtine valoarea ramasa actualizata a cladirii.

Deprecierea efectiva

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

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

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

Avand in vedere deficiente ce tine seama de utilitati, finisaje care necesita inlocuire, a fost apreciata o depreciere functionala de 15%, calculate in baza cheltuielilor necesare pentru a pune in functiune cladirea.

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legiŃimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





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. Comparatia 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 cumpara 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,

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

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 venitului 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 venitului, 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 datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, pâna la data stingerii acesteia.

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

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

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

Abordarea prin venit nu a fost aplicata, avand in vedere ca finisajele interioare ale constructiei sunt minime, in stare nesatisfacatoare.

IV.5 Abordarea prin piata

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

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia în considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

Tehnica cantitativa prin analiza pe perechi de date este aplicabila tuturor tipurilor de proprietate imobiliara pentru ca exista suficiente tranzactii recente credibile, care sa indice comportamentele valorii sau tendintele pietei.

Tehnica cantitativa este folosita pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesre ajustari si pentru a cuantifica marimea acestor ajustari. Relatiile cantitative sunt investigate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendintelor.

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

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

Estimarea valorii de piata a imobilului in baza abordarii prin piata, nu a fost aplicabila, intrucat nu s-au identificat in zona data oferte de proprietati similare.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

IV.6 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 comparație;
- ◇ orientarea spre piață.

În urma aplicării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare **au fost obținute următoarele valori:**

Abordările aplicate în evaluare	Valoarea de piață
ABORDAREA PRIN VENIT	Nu a fost aplicată
ABORDAREA PRIN PIATĂ	Nu a fost aplicată
ABORDAREA PRIN COST	164.290 lei fără TVA

Tinând cont de evoluția prețurilor de pe piața imobiliară din zona rurală a jud. Suceava și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimată conform abordării 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.
- S-a optat pentru abordarea prin cost deoarece în condițiile date reflectă cel mai bine situația prezenta a proprietății imobiliare evaluate.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

IV.7 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținute în baza abordărilor de evaluare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 10.05.2021, **VALOAREA PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE**, amplasata în com. Ciocanesti, nr. 2, jud. Suceava, este de:

**PROPRIETATE IMOBILIARA CU UTILIZARE REZIDENTIALA -
LOCUINTA CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 73 MP, ANEXE SI
TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 8.047 MP**

amplasata in com. Ciocanesti, zona mediana, jud. Suceava

proprietari: UJICA ARESTICA, ROATA RADU si STAFIE AURELIA.

164.290 lei

33.350 €

Data evaluarii este 10.05.2021 Cursul BNR 1EUR=4,9259 LEI.

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



V. ANEXE

- Act solicitare evaluare nr. 1520/22.04 2021
- Extras de carte funciara
- Plan de amplasament si delimitare imobilului
- Certificat inmatriculare societate
- Autorizatie membru corporativ
- Asigurare profesionala 2019

VI. BIBLIOGRAFIE

- Standarde de evaluare bunuri, editia 2020
- 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
- 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

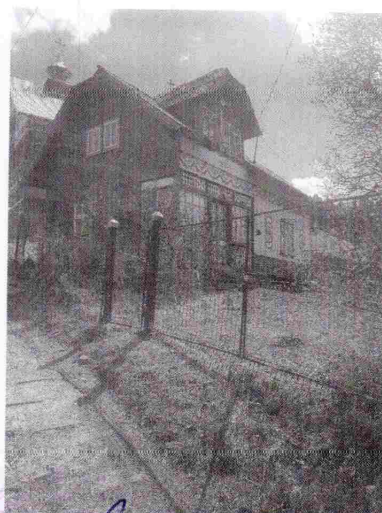
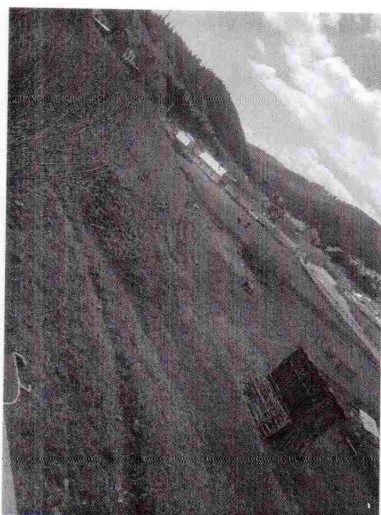
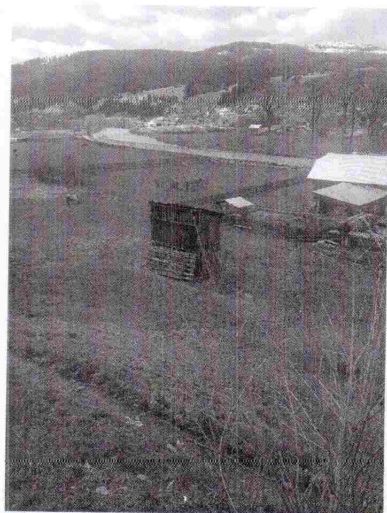
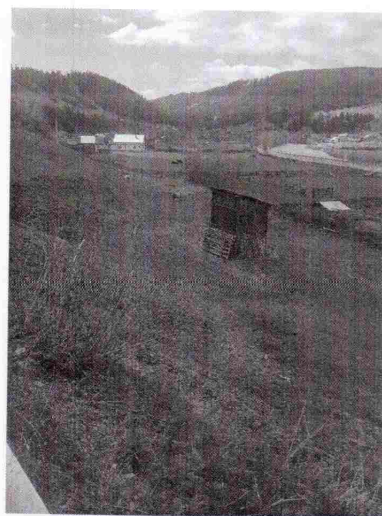
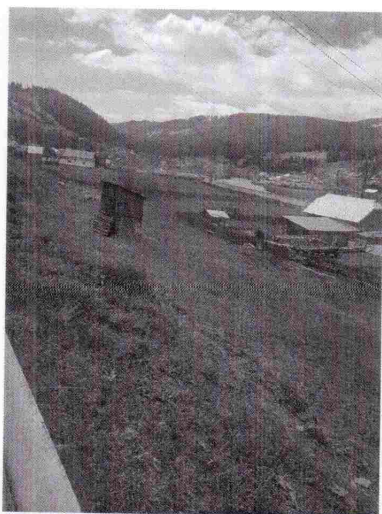
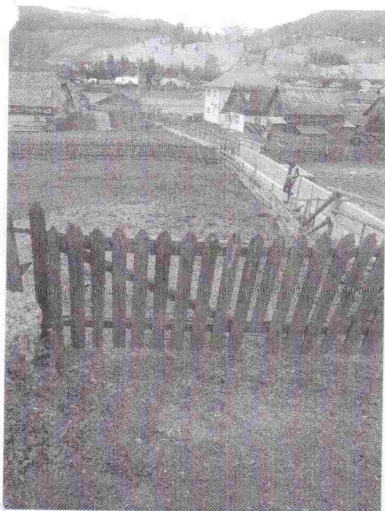
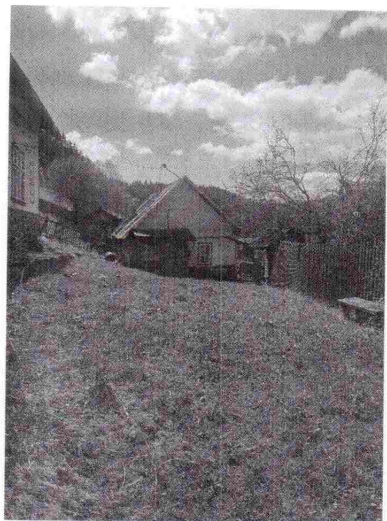


GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA, CU SUPRAFATA DE 8.047 MP, inregistrat in Cartea Funciara 32099 UAT Ciocanesti, cu nr. cad. 32099

GRILA PROPRIETATILOR COMPARABILE					
Nr. Crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea supusa evaluarii	Proprietati comparabile		
			A	B	C
1	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
2	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Restrictii legale	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism
4	Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
5	Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
6	Conditii de pietii	curente	curente	curente	curente
7	Localizare	terenul este amplasat in com. Ciocanesti, nr. 2, zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Ciocanesti, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Iacobeni, jud. Suceava, la intrarea in Iacobeni dinspre Pojorata	terenul este amplasat in com. Iacobeni, jud. Suceava, zona centrala
8	Caracteristici fizice				
	suprafata (mp):	8.047	6.000	9.986	6.662
	forma, raport front/adancime:	neregulata - forma de poligon	regulata	regulata	neregulata
	front stradal - aprox.:	terenul are deschidere frontala la str. Bisericii, drum betonat si o portiune pietruit, greu accesibil perioada de iarna	terenul are deschidere la drum pietruit	terenul are deschidere frontala la drum national, cu o deschidere de 34 m	terenul are deschidere frontala la drum european de 188 m
	topografie:	panta mare 40% din suprafata terenului	panta lina	panta lina	panta lina
9	Utilitati (energie elec./apa/canalizare/retea gaz metan/termoficare/retele telecomunicatii (cablu TV, internet, etc /alte)	da/nu/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da in proximitate	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da
10	Zonarea	zona mediana, cu caracter mixt	zona periferica, ocupata de case de locuit si terenuri virane	zona periferica, ocupata de case de locuit si terenuri virane	zona centrala, ocupata preponderent de case de locuit unifamiliale
11	Cea mai buna utilizare	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial cu demolarea cladirilor aflate pe teren (in stare avansata de degradare)
12	Pret total (eur fara TVA)		36.000	89.874	66.620
13	Pret /mp eur fara TVA		6,00	9,00	10,00



TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA, CU SUPRAFATA DE 8.047 MP, inscris in Cartea Funciara 32099 UAT Ciocanesti, cu nr. cad. 32099

FISA DE COMPARATII, CU CORECTIILE APLICATE, ESTE URMATOAREA:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect al evaluarii	Proprietati comparabile		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	terenul este amplasat in com. Ciocanesti, nr. 2, zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Ciocanesti, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Iacobeni, jud. Suceava, la intrarea in Iacobeni dinspre Pojorata	terenul este amplasat in com. Iacobeni, jud. Suceava, zona centrala
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	8.047	6.000	9.986	6.662
Pret vanzare (Euro)		36.000	89.874	66.620
Pret vanzare (Euro/mp)		6,00	9,00	10,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila				
Corectie procentuala		oferta	oferta	oferta
Corectie unitara		-10%	-10%	-10%
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	8,10	9,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	8,10	9,00
RESTRICTII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	8,10	9,00
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	8,10	9,00
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	8,10	9,00
CONDITII DE PIATA				
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,40	8,10	9,00
LOCALIZARE				
Localizare	terenul este amplasat in com. Ciocanesti, nr. 2, zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Ciocanesti, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Iacobeni, jud. Suceava, la intrarea in Iacobeni dinspre Pojorata	terenul este amplasat in com. Iacobeni, jud. Suceava, zona centrala
Corectie procentuala		5%	-15%	-30%
Corectie unitara		0,27	-1,22	-2,70
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,67	6,89	6,30
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime si forma	neregulata - forma de poligon	regulata	regulata	neregulata
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		-10%	-10%	0%
Corectie unitara		-0,57	-0,69	0,00
suprafata (mp):	8.047	6.000	9.986	6.662
Corectie procentuala		-3%	0%	-3%
Corectie unitara		-0,17	0,00	-0,19
Front stradal	terenul are deschidere frontala la str Bisericii, drum betonat si o portiune pietruit, greu accesibil perioada de iarna	terenul are deschidere la drum pietruit	terenul are deschidere frontala la drum national, cu o deschidere de 34 m	terenul are deschidere frontala la drum european de 188 ml
Corectie procentuala		0%	-15%	-20%
Corectie unitara		0,00	-1,03	-1,26
Topografie	panta mare 40% din supraf terenului	panta lina	panta lina	panta lina
Corectie procentuala		-15%	-15%	-15%
Corectie unitara		-0,85	-1,03	-0,95
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		4,08	4,13	3,91



UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (energie elec./apa/canalizare/retea gaz metan/termoficare/alte)	da/nu/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da in proximitate	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da
Corectie procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie unitara		-0,20	-0,21	-0,20
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		3,88	3,92	3,71
ZONAREA				
Zonarea	zona mediana, cu caracter mixt	zona periferica, ocupata de case de locuit si terenuri virane	zona periferica, ocupata de case de locuit si terenuri virane	zona centrala, ocupata preponderent de case de locuit unifamiliale
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		3,88	3,92	3,71
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Conditiiile pietii	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial cu demolarea cladirilor aflate pe teren (in stare avansata de degradare)
Corectie procentuala		0%	0%	-54%
Corectie unitara		0,00	0,00	-0,50
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		3,88	3,92	3,21
CORECTIE TOTALA NETA				
	absolut	-1,55	-4,39	-6,79
	procentual	-28,00%	-60,00%	-136,90%
CORECTIE TOTALA BRUTA				
	absolut	2,09	4,39	6,79
	procentual	38,00%	60,00%	136,90%
Suprafata (mp)		8,047		
Valoarea de piata estimata		3,88 eur/mp		
Valoarea de piata estimata		153.690 lei		
		31.200 €		
Curs valutar conform BNR la data evaluarii 10.05.2021		4,9259 lei		



RAPORT DE EVALUARE nr. 70/2021

Beneficiar raport: PRIMARIA CIOCANESTI Destinatar: PRIMARIA CIOCANESTI
Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA
Localitate: CIOCANESTI

Data evaluarii: 10.05.2021 / Curs la data evaluarii: 4,9259 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. 2 - CLADIRI ANEXE EDIFICATE DIN LEMN IN ANUL 1957 , AFLATE IN STARE DE CONSERVARE

Ref. Anexa 1	Simbol	Descriere subsistem constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Capacitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de constructie nou (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	MAGLECAR	Constructie din scanduri pe structura din lemn ecarisat pe fundatii piatra, pardoseala beton simplu, usa duighereasca, fereastră cu ochiuri fixe		mp Ad	S	48	162,78	7.813	100	7.813	0,00	3	52
2	ITZMOND	Invelitoare din tabla ondulata/cutata zincata pe astereala, montata pe sipci de lemn de rasinoase		mp Ad	S	48	94,4325	4.533	100	4.533	0,00	3	52
TOTAL FISA							257,21			12.346	0,00		
							Cost nou brut unitar (lei / mp)	Cost nou brut (lei)	Depr. fizica (lei) fizica (%)	Depr. (uzura) fizica (lei) (col.9 x uzura fiz.%)	Depreciere functionala (lei)		
							Anul PIF	1957	1.5.2.3	0,88	10.834,18		
							Varsta Cronologica	45	VALOAREA DE IMPOZITARE				
							Ponderata		(fara TVA)				1.512
									(Total col.9 x (1-Depr.fiz/100) - Depr.funct)				
									CP 727265				

Note:

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

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri Mitek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eolene" autor Schiopu C, 7 - COSTURI DE RECONSTRUCTIE - COSTURI DE CLADIRI COMERCIALE - Editura IROVAL 2020, autor Corneliu Schiopu

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2020-2021) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator



[Handwritten signature]

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 32099 Ciocanesti

Nr. cerere	6083
Ziua	21
Luna	04
Anul	2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Ciocanesti, Nr. 2, Jud. Suceava, STR. BISERICII

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32099	8.047	Teren imprejmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	32099-C1	Loc. Ciocanesti, Nr. 2, Jud. Suceava, STR. BISERICII	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:73 mp; S. construita desfasurata:73 mp; Cladire locuinta edificata din lemn, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 73 mp si suprafata construita desfasurata de 73 mp.
A1.2	32099-C2	Loc. Ciocanesti, Nr. 2, Jud. Suceava, STR. BISERICII	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:48 mp; S. construita desfasurata:48 mp; Anexa edificata din lemn, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 48 mp si suprafata construita desfasurata de 48 mp.
A1.3	32099-C3	Loc. Ciocanesti, Nr. 2, Jud. Suceava, STR. BISERICII	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Fanar edificat din lemn, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 11 mp si suprafata construita desfasurata de 11 mp.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14426 / 25/09/2019			
Act Administrativ nr. 162, din 29/07/2019 emis de Comisia Județeană Suceava;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Reconstituire, cota actuala 1/1	1) UJICĂ ARESTICA 2) ROATĂ RADU 3) STAFIE AURELIA	A1
Act Administrativ nr. 2763, din 13/09/2019 emis de Comuna CIOCĂNEȘTI;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1	1) UJICĂ ARESTICA 2) ROATĂ RADU 3) STAFIE AURELIA	A1.1, A1.2, A1.3

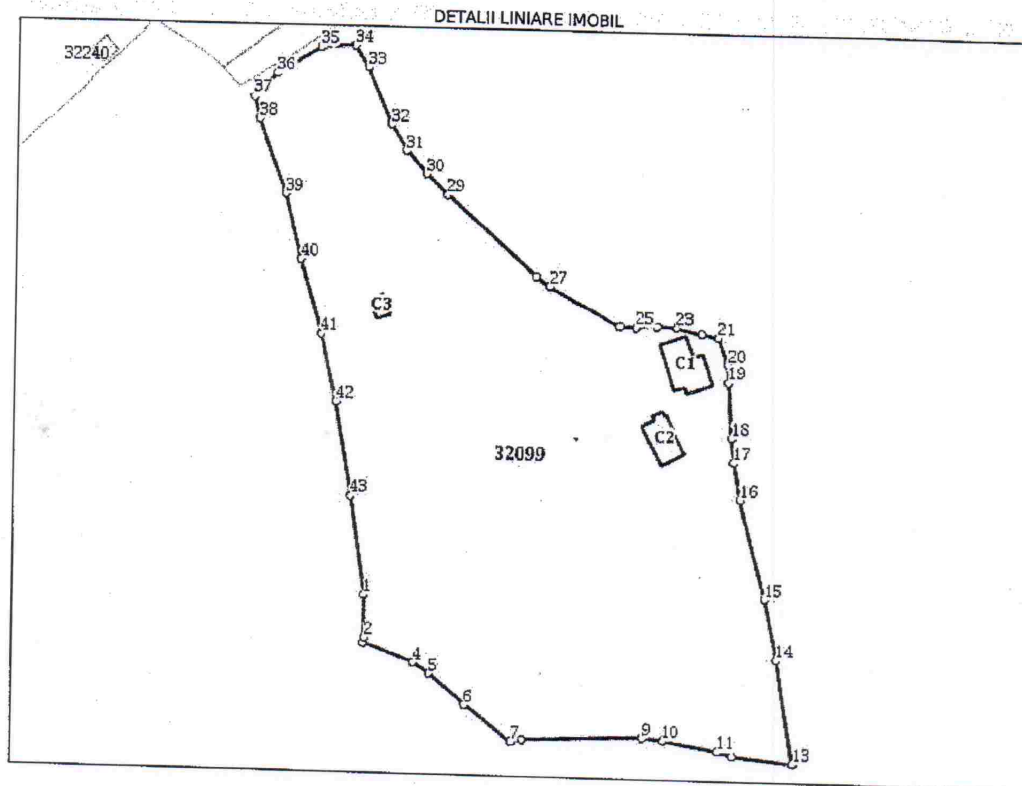
C. Partea III. SARCINI

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32099	8.047	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	508	-	-	-	
2	faneata	DA	7.539	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	32099-C1	construcții de locuințe	73	Cu acte	S. construita la sol:73 mp; S. construita desfasurata:73 mp; Cladire locuinta edificata din lemn, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 73 mp si suprafata construita desfasurata de 73 mp.
A1.2	32099-C2	construcții anexa	48	Cu acte	S. construita la sol:48 mp; S. construita desfasurata:48 mp; Anexa edificata din lemn, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 48 mp si suprafata construita desfasurata de 48 mp.
A1.3	32099-C3	construcții anexa	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp; S. construita desfasurata:11 mp; Fanar edificat din lemn, cu regim de inaltime P, cu suprafata construita la sol de 11 mp si suprafata construita desfasurata de 11 mp.

Lungime Segmente

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

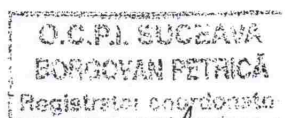
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	8.343	2	3	1.116	3	4	10.612
4	5	3.894	5	6	9.378	6	7	11.7
7	8	2.28	8	9	24.233	9	10	3.983
10	11	11.105	11	12	3.009	12	13	11.988
13	14	20.417	14	15	12.06	15	16	19.778
16	17	7.511	17	18	4.75	18	19	10.963
19	20	3.552	20	21	5.55	21	22	3.492
22	23	5.054	23	24	3.939	24	25	4.215
25	26	3.2	26	27	16.235	27	28	3.173
28	29	23.76	29	30	5.959	30	31	5.993
31	32	5.893	32	33	11.912	33	34	4.98
34	35	6.818	35	36	10.269	36	37	6.422
37	38	4.382	38	39	15.417	39	40	13.216
40	41	15.097	41	42	13.572	42	43	18.831
43	1	19.451						

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
 Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

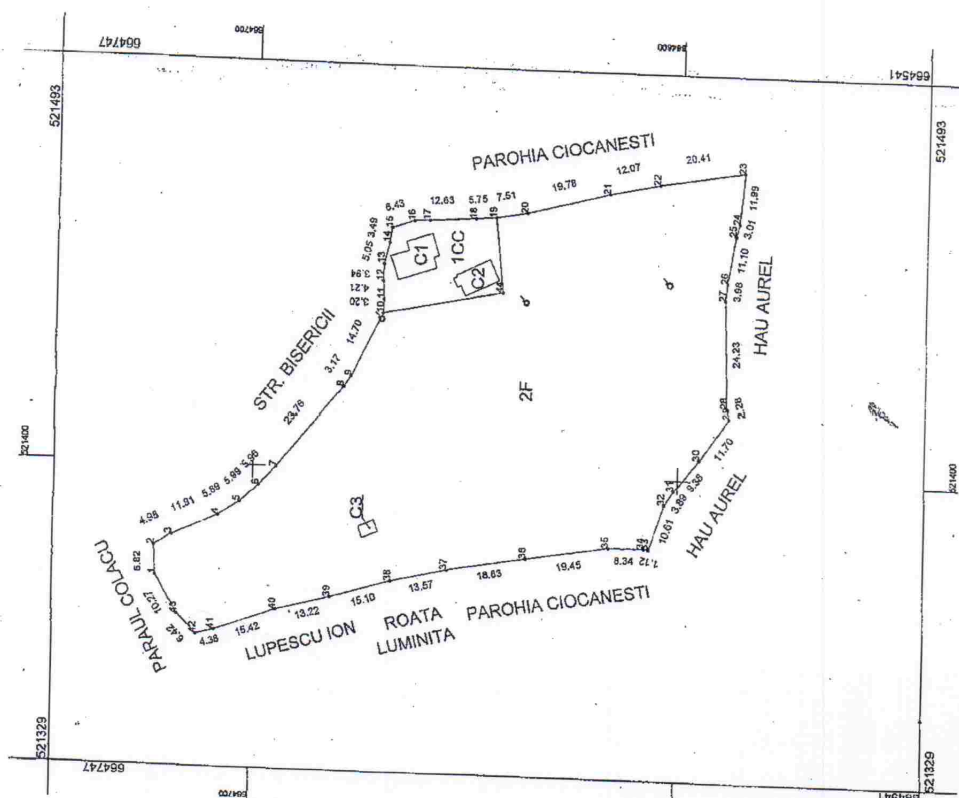
Data și ora generării,

21/04/2021, 09:43



[Signature]

Scara 1:1000		
Nr. cadastral	Suprafata măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
22099	8047	Com. Ciocănești, sat Ciocănești, str. Bisericii, nr. 2 - Intravilan, jud. Suceava
Unitatea Administrativ-Teritorială (UAT)		
CIOCĂNEȘTI		



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	508	
2	F	7539	Imobil împrejmuit cu gard.
Total		8047	
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	73	Cămin locuitor edificat în teren, cu regim de înălțime P, cu suprafața construită de 73 mp și suprafața construită desfășurată de 73 mp și suprafața
C2	CA	48	Anexa edificată din lemn, cu regim de înălțime P, cu suprafața construită în red de 48 mp și suprafața construită desfășurată de 48 mp.
C3	CA	11	Furnc edificat din lemn, cu regim de înălțime P, cu suprafața construită în red de 11 mp și suprafața construită desfășurată de 11 mp.
Total		132	
Suprafața totală măsurată a imobilului = 8047 mp			
Suprafața din act = 8047 mp			
Inspector			
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Semnatura și ștampila de autorizare a funcției de funcționar public de gradul I al autorității locale locale Ștampila BCP Data 15.11.2018			