

24.02.2026

RAPORT DE EVALUARE

a proprietatii imobiliare:

**teren intravilan neproductiv cu nr. cadastral 35653 din CF nr.
35653/Brosteni,**

elaborat la cererea lui Nichitus Danut

SINTEZA EVALUARII

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate:

- 1. terenul intravilan neproductiv liber de constructii, cu utilizare de drum, situat in orasul Brosteni, sat Neagra, judetul Suceava, avand o suprafata totala de 105,0 mp, compus din parcela de teren identificata cu nr. cadastral 35653 intabulat in cartea funciara. nr. 35653/Brosteni.*

Suprafata proprietatii conform actelor puse la dispozitie este urmatoarea:

Steren = 105,0 mp conform documente anexate.

Identificarea imobilului s-a realizat pe baza numarului cadastral ANPCI si pe baza indicatiilor clientului/propietarului.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata in vederea schimbului de proprietate cu alta similara a Orasului Brosteni, in suprafata de 198,0 mp, pe care se afla construit un imobil-proprietatea lui Nichitus Danut. Evaluarea a fost solicitata de catre Nichitus Danut.

S-a evaluat dreptul de proprietate, valabil si transferabil, apartinand lui Nichitus Danut, pentru imobilul descris anterior, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea proprietatii imobiliare a fost determinată în conformitate cu standardele aplicabile acestui tip de valoare ținându-se cont de scopul pentru care s-a solicitat evaluarea, respectiv:

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociatia Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania), editia 2025:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordari in evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informatii si date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare si raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)
- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 -Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Glosar 2025
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente. In urma aplicarii abordarilor in evaluare prezentate in raport, au fost obtinute urmatoarele valori :

Abordarea prin piata teren intravilan de 105,0 mp: 840 euro = 4.280 ron

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata pentru teren.**

Astfel:

Valoare de piata teren = 840 euro, respectiv 4.280 lei

la cursul valutar de **5,0954 RON/EUR**, valabil pentru data de referință a evaluării **24.02.2026**. Valoarea de piață nu este afectată de tva.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele avute în vedere la determinarea acestei valori sunt:

- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea se referă la **teren intravilan neproductiv liber și cu utilizare de drum** la data evaluării, fiind considerat dreptul de proprietate integral;
- Dat fiind scopul evaluării și nivelul investiției, precum și mediul economic prezent s-a propus ca și pertinentă valoarea rezultată prin **abordarea prin piață pentru teren**, bazându-se pe informații de piață și prin cost pentru construcții;
- Nu se cunosc restricții sau alte sarcini, altele decât cele notate în prezentul raport, care ar putea afecta dreptul de proprietate evaluat;
- Se consideră că proprietatea s-a construit în concordanță cu proiectul care a stat la baza avizelor specifice, iar calitatea lucrărilor este în concordanță cu normativele în vigoare, urmărită fiind de organismele autorizate în acest sens;
- Valoarea estimată în valută este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței imobiliare, nivelul cererii și ofertei, inflația, evoluția cursului valutar) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent o dată cu trecerea timpului și variația lor în raport cu cursul valutar nu este neapărat liniară;
- Valoarea estimată se referă la o proprietate imobiliară: **teren intravilan**;
- Valoarea este valabilă numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a proprietății imobiliare în ipotezele exprimate în cadrul raportului;
- Valoarea este o predicție;
- Valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu;
- Valoarea este obiectivă și stabilită în condiții de imparțialitate;
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Raportul a fost întocmit în conformitate cu standardele de evaluare, recomandările și metodologia de lucru promovate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România.

Cu stimă,

Expert Evaluator EPI

Robu Dorut



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	5
1.1. Identificarea și competența evaluatorului	5
1.2. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII	6
1.3. Drepturi de proprietate evaluate.	Error! Bookmark not defined.
1.4. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.	7
1.5. Data estimarii valorii si data inspectiei	8
1.6. Moneda raportului.	8
1.7. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării	8
1.8. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea	9
1.9. Restrictii de difuzare, reproducere si publicare	10
1.10. Descrierea raportului	10
1.11. Performanta garantiei.	10
1.12. Ipoteze și ipoteze speciale	11
2. PREZENTAREA DATELOR	13
2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica	13
2.2. Descrierea amplasamentuluin si proprietatii	13
2.3. Analiza pietei imobiliare	14
3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII	18
3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)	18
3.2. Date privind modul de realizare a evaluarii	21
3.3. Abordarea prin piata	22
3.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale	28
1. ANEXE	29
1.1. Localizare si identificare conform ANPCI	29

1. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

1.1. Identificarea și competența evaluatorului

PFA Robu D. Dorut a fost înființat în anul 2012 ca și răspuns implicit al cererii tot mai mari de servicii calificate de evaluare în domeniul proprietăților imobiliare.

Până în prezent, am fost implicat în proiecte variate de evaluare, solicitate în conformitate cu reglementările pieței proprietăților imobiliare și cu cerințele specifice ale clienților noștri.

În prezent furnizam clienților o gamă variată de servicii de evaluare pentru proprietăți imobiliare, din oricare din categoriile menționate mai jos:

Servicii de evaluare în sectoarele rezidențial, comercial, administrativ, industrial, agricol;

Activitatea de evaluare desfășurată în cadrul companiei noastre este ghidată de respectarea standardelor profesionale de best-practice, standardelor internaționale de evaluare și reglementărilor specifice naționale și se lucrează în conformitate cu modelele și standardele profesionale ale:

- Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)
- Comitetului Internațional de Standarde în Evaluare (IVSC)

Pentru realizarea rapoartelor de evaluare, ne bazăm pe:

- O înțelegere adecvată a evoluțiilor de pe piața imobiliară,
- Însușirea elementelor tehnice ale proprietăților imobiliare și a bunurilor mobile,
- Experiență vastă în domeniul evaluărilor.

Astfel, ne-am putut dovedi capacitatea de a furniza servicii la standarde profesionale pentru toate categoriile de proiecte desfășurate.

Principalele tipuri de proprietăți pe care le acoperă serviciile noastre de evaluare sunt:

- Terenuri, case, vile și apartamente,
- Proprietăți cu destinație comercială, agricolă și industrială
- Păduri și terenuri agricole

1.2. CERTIFICARE. DECLARAREA CONFORMITATII

Prin prezenta in limita cunostintelor si informatiilor detinute certificăm că:

- Afirmatiile susținute si prezentate în prezentul raport sunt reale și corecte si au fost verificate in limita posibilitatilor din mai multe surse.
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale relevante, prezentate în acest raport si sunt analizele, opiniile si concluziile noastre personale, fiind nepartinitoare din punct de vedere preofesional.
- Nu avem nici un interes actual sau de perspectivă asupra proprietatii imobiliare ce face obiectul acestui raport de evaluare și nu avem niciun interes personal și nu suntem părținitori față de vreuna din părțile implicate;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu este acționar, asociat sau persoană afiliată sau implicată cu beneficiarul;
- Remunerarea evaluatorului nu depinde de nici un acord, aranjament sau înțelegere care să-i confere acestuia sau unei persoane afiliate sau implicate cu acesta un stimulent financiar pentru concluziile exprimate în evaluare;
- Nici evaluatorul și nicio persoană afiliată sau implicată cu acesta nu are alt interes financiar legat de finalizarea tranzacției;
- Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociatia Națională a Evaluatorilor Autorizati din România).
- Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale;
- La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membrii ai Asociației Naționale a Evaluatorilor Autorizati din România, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

Toate demersurile evaluatorului, de la primirea temei și stabilirea Termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „**STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR – 2025**”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din **SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)**, **SEV 102 – Tipuri ale valorii si SEV 103- Abordari in evaluare**
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile **SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)** și condusă în acord cu prevederile **SEV 106 –Documentare si raportare (IVS 106)**
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor **SEV 103 – Abordari in evaluare(IVS 103)**.
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile **SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)**; **SEV – 310 – Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)**, **GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului și GEV630 – Evaluarea bunurilor imobile.**

Semnatura si parafa evaluatorului



OBIECTUL ȘI SCOPUL EVALUĂRII. CLIENTUL ȘI UTILIZATORUL RAPORTULUI.

Obiectul evaluării. *In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate:*

2. *terenul intravilan neproductiv liber de construcții, cu utilizare de drum, situat în orasul Brosteni, sat Neagra, județul Suceava, având o suprafață totală de 105,0 mp, compus din parcela de teren identificată cu nr. cadastral 35653 intabulat în cartea funciara. nr. 35653/Brosteni.*

Suprafața proprietății conform actelor puse la dispoziție este următoarea:

Steren = 105,0 mp conform documente anexate.

Identificarea imobilului s-a realizat pe baza numărului cadastral ANPCI și pe baza indicațiilor clientului/propietarului.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piață în vederea schimbului de proprietate cu alta similară a Orasului Brosteni, în suprafața de 198,0 mp, pe care se afla construit un imobil-proprietatea lui Nichitus Danut. Evaluarea a fost solicitată de către Nichitus Danut.

S-a evaluat dreptul de proprietate, valabil și transferabil, aparținând lui Nichitus Danut, pentru imobilul descris anterior, așa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Valoarea estimată se referă la lotul de **teren intravilan de 105,0 mp, liber de construcții, neconstruibil, cu utilizare de drum, situat în Brosteni, sat Neagra, așa cum se prezintă la data evaluării.** Dreptul de proprietate este considerat liber de sarcini, ipotecă și litigii.

Sarcini

Conform documentelor prezentate imobilul NU prezintă sarcini:

1.3. Baza de evaluare. Tipul valorii estimate.

Evaluarea executată conform prezentului raport, în concordanță cu cerințele beneficiarului, reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului așa cum este aceasta definită în Standardele de Evaluare, **ediția 2025**.

Conform SEV 102- Tipuri ale valorii, **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.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor de evaluare aplicate:

Standardele de evaluare SEV (adoptate de Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România), ediția 2025:

- SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)
- SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)
- SEV 102 Tipuri ale valorii (IVS 102)
- SEV 103 Abordări în evaluare (IVS 103)
- SEV 104 Informații și date de intrare (IVS 104)
- SEV 105 Modele de evaluare
- SEV 106 Documentare și raportare
- SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400)

- GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile
- SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului
- GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului
- Glosar 2025
- Abrevieri
- Codul de etică al profesiei de evaluator autorizat

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietății și în mod special de **recomandările standardelor de evaluare specifice**: SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului și SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ; GEV 520 - Evaluarea pentru garantarea împrumutului.

1.4. Data estimării valorii și data inspecției

Conform instrucțiunilor evaluării menționate în acest raport, evaluatorul a inspectat în teren și realizat evaluarea proprietății care are, conform acte de proprietate, următoarea structură:

- *Teren neproductiv format din parcela cu o suprafață totală măsurată de 105,0 mp,*

Data evaluării este **24.02.2026**.

La baza întocmirii evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor și datele furnizate de client până la data de **24.02.2026**, data la care sunt disponibile datele și informațiile și la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare precum și valorile estimate de către evaluator.

Inspectia proprietatii a fost realizată în data de **24.02.2026** de către evaluator autorizat **Robu Dorut**, în prezența proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, au fost analizate schitele existente și s-a fotografiat proprietatea supusă evaluării. Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări ale terenului sau amplasamentelor învecinate.

1.5. Moneda raportului.

Opinia finală a evaluării este prezentată în RON și EUR.

1.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Pentru respectarea cerințelor din SEV 101 Termenii de referință ai evaluării, Paragrafele 20.3.(j) și SEV 106 Documentare și raportare, se prezintă mai jos amplitudinea documentării și a naturii sursei informațiilor pe care se bazează evaluarea:

<i>Specificație</i>	<i>Acțiuni îndeplinite</i>	<i>Limitări</i>
<i>Primirea și asumarea sarcinilor/evaluării</i>	<i>Au fost primite toate datele și documentele necesare pentru identificare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Dovezile necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății imobiliare și a oricăror drepturi asociate relevante,</i>	<i>S-au analizat documentele din care rezulta dreptul de proprietate evaluat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Amplarea inspecției proprietății</i>	<i>A fost realizată din exteriorul și interiorul imobilului. Inspectia proprietatii a fost completa.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>

<i>Responsabilitatea pentru informațiile despre suprafața amplasamentului, caracteristicile amplasamentului și despre suprafețele construcției</i>	<i>Informațiile privind suprafețele au fost preluate din documentele puse la dispoziție de către client. Informațiile privind caracteristicile amplasamentului au fost preluate la inspecție, responsabilitatea pentru acestea fiind exclusiv a clientului.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Amplerea documentării necesare privind natura, specificațiile și adecvarea industrial/comercial</i>	<i>Au fost solicitate informații suplimentare privind proprietatea, clientului. Raportul a fost solicitat de către client pentru scopul declarat.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Colectarea datelor despre localitate, zonă, vecinătate, piață</i>	<i>Am avut acces la toate datele relevante pentru evaluare.</i>	<i>Nu a fost cazul.</i>
<i>Responsabilitatea pentru confirmarea specificațiilor și stării oricărei construcții</i>	<i>Această responsabilitate îi revine clientului/reprezentantului proprietarului care ne-a transmis informațiile la inspecție sau ulterior pe email sau telefonic.</i>	
<i>Existența oricăror informații privind condițiile solului și subsolului</i>	<i>Nu avem cunoștința de aspecte negative privind condițiile solului.</i>	<i>Nu am primit informații cu privire la condițiile ascunse sau neaparente ale solului și subsolului amplasamentului studiat</i>
<i>Responsabilitatea pentru identificarea factorilor de mediu, prezenți sau potențiali.</i>	<i>Evaluatorul nu a identificat aspecte negative privind factorii de mediu existenți sau potențiali. Clientul nu ne-a informat cu privire la aceste aspecte.</i>	<i>Nu este cazul.</i>
<i>Autorizațiile sau restricțiile legale referitoare la utilizarea proprietății imobiliare și a oricăror construcții, precum și orice modificări așteptate sau potențiale aduse acestor autorizații sau restricții legale.</i>	<i>Nu se cunosc.</i>	<i>Nu am primit informații cu privire la autorizații sau restricții legale privind utilizarea proprietății.</i>
<i>Analize, raționamente, estimări și calcule</i>	<i>S-au realizat analize și calcule fără impedimente, pe baza datelor și informațiilor culese.</i>	<i>Nu au existat limitări.</i>

1.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare au fost:

Informații primite de la client

- Informații certe
 - *elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren*
 - *datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate – acte menționate mai jos (documente de intrare în posesie, documentație cadastrală, planuri și relevee, încheiere de intabulare, extrase de carte funciară, alte documente)*
 - *suprafețele pentru teren și clădiri au fost preluate din documentația cadastrală*
 - *istoricul proprietății*
 - *scopul evaluării*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind situația juridică a proprietății imobiliare puse la dispoziție de către client, după cum urmează:
- *Extras de carte funciara și plan situație ;*

Responsabilitatea pentru aceste informații revine integral Clientului.

- Informații privind istoricul amplasamentului, furnizate de către client și preluate din actele de proprietate puse la dispoziție de către client;
- Dimensiuni și suprafețe care au condus la identificare conform documentațiilor cadastrale;
- Informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
 - elemente de venituri și cheltuieli aferente imobilului evaluat- dacă este cazul
 - date referitoare la costuri de investiție (realizate sau necesare)-dacă este cazul
 - certificatul de urbanism (indicatori urbanistici și zonare)-dacă este cazul

Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din massmedia de specialitate
- date specifice din manuale și cataloage de costuri
- date despre quantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate
- Informații preluate din baza de date a evaluatorului, de la vânzatori, cumpărători și alți participanți pe piața imobiliară specifică, informații care au fost sintetizate în analiza pieței imobiliare;
- Informații publice preluate de pe site-uri de internet și publicații periodice de specialitate;
- Baza de date a evaluatorului.

Evaluatorul nu își asumă nici un fel de răspundere pentru datele puse la dispoziție de către client și proprietar și nici pentru rezultatele obținute în cazul în care acestea sunt viciate de date incomplete sau greșite.

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

1.8. Restricții de difuzare, reproducere și publicare

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris în prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară. Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele de la pct. 1.1, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către client și proprietarul imobilului, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestora. Acest raport de evaluare este destinat scopului și utilizatorului precizați în cadrul raportului de evaluare. **Raportul este confidențial, strict pentru client și utilizator** iar evaluatorul nu acceptă nicio responsabilitate față de o terță persoană, în nicio circumstanță.

1.9. Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

1.10. Performanța garanției.

Așa cum este specificat în GEV 520 – Evaluarea pentru garantarea împrumutului (para. 9), „Instituția de credit

stabilește dacă bunul evaluat este corespunzător pentru a fi acceptat ca garanție a unui credit și reprezintă responsabilitatea acesteia. Evaluatorii interni ai instituției de credit trebuie să își păstreze independența față de procesul de acordare a creditului.”

1.11. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

Ipoteze speciale:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarii imobilului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Se presupune că titlul de proprietate este bun și marketabil, în afara cazului în care se specifică altfel;
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale amplasamentelor, solului sau structurii clădirii (părților ascunse) care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Noi nu am făcut nicio investigație și nici nu am inspectat acele părți ale terenului neexpuse sau inaccesibile și s-a presupus astfel ca nu există nici o restricție și nici un viciu ascuns al terenului. Nu putem să exprimăm nicio opinie despre aceste părți neinspectate.
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale și republicate privind mediul înconjurător în afara cazurilor când neconcordanțele sunt expuse, descrise și luate în considerare în raport;
- Nu s-au efectuat măsurători suplimentare, fiind preluate cele din descrierea legală și/sau cele din documentațiile avizate urbanistic;
- Se presupune că proprietatea imobiliară se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor urbanistice și de exploatare/utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport ;
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarul imobilului, nu există niciun indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate sau valoarea proprietăților vecine. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens. Valorile sunt estimate în ipoteza că nu există așa ceva. Dacă se va stabili ulterior că există contaminări pe orice proprietate sau pe oricare alt teren vecin sau că au fost sau sunt puse în funcțiune mijloace care ar putea să contamineze, aceasta ar putea duce la diminuarea valorii raportate;
- Situația actuală a proprietății imobiliare și 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;
- Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina informațiilor ce sunt disponibile la data evaluării;
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării. Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune că utilizarea terenului este conformă cu urbanismul zonei și cu documentele avizate, dar există o restricție privind construirea de imobile, existând un risc de afundare a clădirilor ;
- Întrucât piața și condițiile de piață se pot schimba, valoarea estimată poate fi incorectă sau necorespunzătoare la un alt moment;
- S-a presupus că legislația în vigoare se va menține și nu au fost luate în calcul eventuale modificări care pot să apară în perioada următoare;

- Suprafetele mentionate au fost preluate din documentele puse la dispozitie evaluatorului(CVC), asa cum sunt acestea anexate in copie la prezentul raport, fara a se efectua masuratori suplimentare ;
- Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile pe care le-a avut la dispozitie, existand posibilitatea existentei si a altor informatii de care evaluatorul nu avea cunostinta la data evaluarii.
- Exista posibilitatea ca proprietarul, respectiv un potential cumparator, sa aiba argumentat alte opinii si pareri, sustinand oricare alta valoare dintre valorile determinate in prezentul raport sau oricare alta valoare rezultata dintr-un proces de evaluare;
- Evaluatorul a examinat documentele primite de la client și a identificat proprietatea împreună cu un reprezentant al proprietarului; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise in raport corespund 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. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport.
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietățile în chestiune, în afara cazului în care s-au încheiat astfel de înțelegeri în prealabil; nu se asuma raspunderea pentru daunele suferite de institutiile de credit care nu s-au conformat regulilor prudentiale;
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea legală a proprietății (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciara, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- 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.
- 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;
- Orice valori estimate în raport se aplică imobilului evaluat, luat ca intreg 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;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Valoarea recomandata a fost determinata strict din perspectiva situatiei pietei la data de referinta a evaluarii, situatie care se poate modifica intr-un interval mai scurt sau mai lung in functie de dinamica economica a pietei, ceea ce ar implica reconsiderarea valorii recomandate.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Ipoteze speciale relevante:

- Evaluarea se realizeaza doar in baza actelor primite (extras de carte funciara si plan situatie) si in ipoteza terenului liber de constructii, cu utilizare de drum.
- Nu avem cunostinta de existenta unor conducte subterane de utilitati, evaluarea realizandu-se in ipoteza ca nu exista impedimente de aceasta natura, care ar putea ingradi sau restrictiona construirea terenului.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietatii. Situatia juridica

Identificare

In acest raport este prezentat procesul de evaluare al dreptului de proprietate:

3. *terenul intravilan neproductiv liber de constructii, cu utilizare de drum, situat in orasul Brosteni, sat Neagra, judetul Suceava, avand o suprafata totala de 105,0 mp, compus din parcela de teren identificata cu nr. cadastral 35653 intabulat in cartea funciara. nr. 35653/Brosteni.*

Suprafata proprietatii conform actelor puse la dispozitie este urmatoarea:

Steren = 105,0 mp conform documente anexate.

Identificarea imobilului s-a realizat pe baza numarului cadastral ANPCI si pe baza indicatiilor clientului/proprietarului.

Scopul prezentului raport de evaluare este stabilirea valorii de piata in vederea schimbului de proprietate cu alta similara a Orasului Brosteni pe care se afla construit un imobil-proprietatea lui Nichitus Danut. Evaluarea a fost solicitata de catre Nichitus Danut.

S-a evaluat dreptul de proprietate, valabil si transferabil, apartinand lui Nichitus Danut, pentru imobilul descris anterior, asa cum reiese din actele de proprietate prezentate.

Sarcini

*Mai jos sunt mentionate sarcinile inscise in CF:
Nu exista*

Date privind impozitele si taxele

Pentru proprietatea evaluată nu există avantaje și nici dezavantaje provenind dintr-o impozitare diferită față de alte proprietăți similare din aria ei de piață.

Istoricul proprietății

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte istoricul proprietatii.

Date privind asigurarea imobilului

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la asigurarea cladirii si /sau terenului.

Date privind tranzactii trecute si prezente sau viitoare cu imobilul

Nu s-au pus la dispozitie documente din care sa rezulte informatii cu privire la tranzactiile realizate cu imobilul evaluat. Nu avem informatii cu privire la vreun antecontract sau promisiune de vanzare cumparare a proprietatii.

2.2. Descrierea amplasamentului si proprietatii

Proprietatea din CF 35653/Brosteni, este situata în orasul Brosteni, sat Neagra, se trece de centrul orasului,

se vireaza dreapta pe pod, si se continua spre sat Neagra, iar dupa circa 500 -1000 ml, pe stanga, la fam Nichitus, in planul din spate, cu acces prin drum secundar din drum asfaltat se afla imobilul subiect al evaluarii. Proprietatea este formata din lotul de teren intravilan in suprafata de 105,0 mp avand categoria de folosinta "N" care face obiectul evaluarii. Accesul la proprietate se realizeaza indirect din drum asfaltat prin drum secundar pietruit. Vecinatatile sunt reprezentate de proprietati de tip curti constructii ocupate cu constructii, terenuri libere, etc.

Puncte de interes in zona: - -, etc. .

Strazi importante in zona: -DJ

Mijloace de transport in comun: autobuze.

Accesul la proprietate se realizeaza indirect din drum public .

Conform planului de amplasament si delimitare, limitele directe ale terenului sunt:

- S – proprietate privata;
- V – proprietate privata;
- N – cale acces;
- E – proprietate privata

Terenul prezinta topografie plana, forma neregulata. Terenul este amenajat, nu este ingradit, utilizat si ocupat in scop drum acces la alte proprietati din zona.

Nu au fost semnalate litigii intre proprietari si vecini referitoare la granitele proprietatii.

Utilitati existente in zona proprietatii: electricitate, apa-prin captare izvor.

Din punct de vedere fizic accesul la proprietate se realizeaza indirect din drum public.

Terenul in suprafata masurata totala de 105,0 mp este format din parcela cu nr. Cadastral 35653, intravilan cu categoria de folosinta "N".

2.3. Analiza pietei imobiliare

Piata imobiliara se defineste ca un grup de persoane sau firme care intra in contact in scopul de a efectua tranzactii imobiliare. Participantii la aceasta piata schimba drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. O serie de caracteristici speciale deosebesc pietele imobiliare de pietele bunurilor sau industrial/comercial. Fiecare proprietate imobiliara este unica iar amplasamentul sau este fix.

Pietele imobiliare nu sunt pieti eficiente: numarul de vanzatori si cumparatori care actioneaza este relativ mic, proprietatile imobiliare au valori ridicate care necesita o putere mare de cumparare, ceea ce face ca aceste pieti sa fie sensibile la stabilitatea veniturilor, schimbarea nivelului salariilor, numarul de locuri de munca precum si sa fie influentate de tipul de finantare oferit, volumul creditului care poate fi dobandit, marimea avansului de plata, dobanzile, etc. In general, proprietatile imobiliare nu se cumpara cu banii jos iar daca nu exista conditii favorabile de finantare tranzactia este periclitata.

Spre deosebire de pietele eficiente, piata imobiliara nu se autoregleaza ci este deseori influentata de reglementarile guvernamentale si locale. Cererea si oferta de proprietati imobiliare pot tinde catre un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic si rareori atins, existand intotdeauna un decalaj intre cerere si oferta. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvolta greu iar cererea poate sa se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori sa existe supraoferta sau exces de cerere si nu echilibru. Cumparatorii si vanzatorii nu sunt intotdeauna bine informati iar actele de vanzare-cumparare nu au loc in mod frecvent. De multe ori, informatiile despre preturi de tranzactionare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietatile imobiliare sunt durabile si pot fi privite ca investitii. Sunt putin lichide si de obicei procesul de vanzare este lung.

Datorita tuturor acestor factori comportamentul pietelor imobiliare este dificil de previzionat. Sunt importante motivatiile, interactiunea participantilor pe piata si masura in care acestia sunt afectati de factori endogeni si exogeni proprietatii. In functie de nevoile, dorintele, motivatiile, localizarea, tipul si varsta participantilor la piata

pe de o parte și tipul, amplasarea, design și restricții privind proprietățile, pe de altă parte, s-au creat tipuri diferite de piete imobiliare (industriale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împartite în piete mai mici, specializate, numite subpiete, acesta fiind un proces de segmentarea a piete și dezagregare a proprietății.

Dezvoltarea piete imobiliare este strâns legată de strategia de dezvoltare a creditelor ipotecare pentru investițiile imobiliare.

Tipul proprietății, identificarea piete

Caracteristicile naturale ale terenului, împreună cu toate elementele care au fost atașate acestuia, așa cum au fost prezentate și analizate în capitolele precedente, corelate cu concluziile analizelor CMBU, conduc la încadrarea proprietății evaluate într-un tip de piață a terenurilor, **segmentul relevant fiind cel al terenurilor pentru dezvoltare cu construcții din domeniul rezidențial**. Analizând vecinătățile, zona în contextul caracteristicilor piete specifice la nivel regional și național, am constatat că piața acestei proprietăți este locală, fiind delimitată de zona Brosteni și împrejurimi.

Astfel, în cazul proprietății evaluate, pentru identificarea piete sale specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății. Aceasta este o proprietate imobiliară de tip **teren cu utilizare de drum pentru construcții situată în zona Brosteni și împrejurimi**.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliară specifică poate fi considerată piața proprietăților de tip terenuri libere, pentru dezvoltare, piața a cărei arie geografică se întinde la nivelul zonei Brosteni și a bazinului Dornelor.

Prezentare generală zona

Broșteni este un oraș în județul Suceava, Moldova, România, format din localitățile componente Broșteni (reședința), Hăleasa, Lungeni și Neagra, și din satele Cotârğași, Dârmoxa, Frasin, Holda, Holdița și Pietroasa.^[2] Se află în Munții Bistriței și Munții Stânișoarei, lângă Bistrița. Are o suprafață de 594 km². Populația este de 5.179 locuitori, determinată în 1 decembrie 2021, prin recensământ, chestionar. A fost declarat oraș prin Legea 83/2004, împreună cu alte 7 localități din județul Suceava.

Orașul este poziționat în sud-vestul județului Suceava, la granița cu județele Neamț și Harghita, pe valea râului Bistrița. Localitatea este tranzitată de șoseaua DN 17B Vatra Dornei – Piatra Neamț și nu este racordată la sistemul național de căi ferate. Din punct de vedere al poziționării și al căilor de comunicație, Broșteni este cel mai izolat oraș din județul Suceava. De asemenea, este orașul din județ situat la distanța cea mai mare de municipiul Suceava, reședința județului. Broșteni se află în aria de influență urbană a municipiului Vatra Dornei, situat la o distanță de 52 km.

Fapte curente. Analiza de piața generală

Finalul de an este un moment bun de bilanț și de planificare a investițiilor pentru noul an. Piața imobiliară rămâne în continuare una dintre cele mai bune soluții de plasament al capitalului, dacă analizăm trendul piete din ultimii ani, dar și estimările experților pentru 2025.

Așteptări și riscuri pentru 2026

Piața imobiliară este un indicator important al modului în care funcționează economia unei țări, spune Dorel Niță. Cei mai importanți factori de influență ai prețurilor proprietăților imobiliare sunt veniturile disponibile ale gospodăriilor, costurile de construcție și ratele dobânzilor. Orice alterare a factorilor majori de influență se simte imediat și direct în piața imobiliară.

Pe termen scurt pot urma scăderi ale prețurilor materialelor, dar acestea influențează doar prețurile construcțiilor rezidențiale individuale, nu și pe cele colective. Când ne uităm inclusiv la perioada de criză 2009 - 2014, costurile în construcții au crescut cu 13%. Benefic pentru piața este începerea producției de oțel beton la COS Targoviste, singura unitate de producție din România.

Sunt sau nu recomandate investițiile imobiliare pe o piață inflaționistă? Recomandări

Sunt investitori care privesc cu îngrijorare anul 2026. Inevitabil, după o perioadă de creștere vine un moment de cotitură în care oferta echilibrează sau începe să depășească cererea - fie din prea multe proprietăți la vanzare sau închiriere în piață, fie din cauza unei schimbări bruște a economiei prin care cererea se contractă, mai spune Dorel Niță.

- Este un moment important, unii investitori își vor lichida portofoliul de teamă că proprietățile vor rămâne neocupate, nevândute, ori vor fi vândute la prețuri mult mai mici. Alți investitori așteaptă recesiunea pentru a achiziționa alte proprietăți în condiții evident mai avantajoase. As vrea să fac două recomandări, spune Dorel Niță: 1. Încercați să identificați proprietățile care simțiți că vor performa în următorul ciclu imobiliar, este momentul definirii strategiei de cumpărare și păstrare.
- 2. În fiecare fază a unui ciclu imobiliar există oportunități, investitorii trebuie să le identifice continuând să analizeze proprietățile la vanzare și la închiriere. Nu așteptați.

Analiza cererii solvabile

Scurta descriere cerere în zona

Brosteni (împreună cu zonele limitrofe ale orasului) rămâne o interesantă piață, chiar și în contextul în care suspendarea PUZ-urilor este o problemă reală în încheierea tranzacțiilor.

Cel mai mare interes pentru sectorul rezidențial este legat de zona mediană a orasului, dar există un apetit tot mai mare pentru acest sector și în comunele limitrofe în dezvoltare. Investitorii caută proiecte cu destinație mixtă, mai ales pentru mixul rezidențial - retail.

„Se caută o gamă largă de terenuri, de la parcele mai mici în zonele centrale (pentru proiecte pe segmentele superioare de preț), la foste platforme industriale (pentru proiecte de mari dimensiuni și funcțiuni mixte) sau parcele mari aflate la marginea sau în afara orașului, în special pentru proiecte de cartiere de case cu facilitățile necesare”.

Cele mai atractive orașe pentru investitori sunt marile centre regionale care în această perioadă atrag nu doar interesul retailerilor, ci și al dezvoltatorilor de rezidențial instituționali.

In zona analizată cererea de terenuri mici este relativ ridicată.

Din punct de vedere al cererii de terenuri pentru dezvoltare, aceasta este ridicată, fiind o zonă în plină dezvoltare.

Analiza ofertei competitive

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vanzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri rămâne destul de consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, dar apar unele schimbări generate de contextul actual. Un aspect important care influențează atât oferta, cât și planurile pe termen scurt și mediu ale investitorilor este legat de incertitudinile privind situația urbanistică.

Pe baza faptelor de piață cunoscute, în mare parte prezentate mai sus, putem conchide:

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mica-medie;
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil astfel că există posibilități reale de construire a noi „unități”, putându-se anticipa o cerere moderată pentru acestea
- volumul construcțiilor noi (concurente și complementare), inclusiv proiecte, este mediu
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare (proprietari și chiriași) mare;
- nu există proprietăți complet neocupate/neutilizate
- nu există tendința de conversie spre utilizări alternative

Oferta în zona

În ceea ce privește oferta de terenuri, în timp ce rămâne destul de consistentă și vine de la diferite categorii de vânzători, apar unele schimbări generate de contextul actual.

In zona analizata oferta de terenuri este relativ medie.

Din punct de vedere al ofertei de terenuri pentru dezvoltare, aceasta este scazuta. Oferta terenurilor pentru dezvoltare în zona este în intervalul 1000-15000 mp.

Analiza echilibrului pietei

Din punct de vedere teoretic, punctul de echilibru este greu de atins sau niciodata, ciclul imobiliar neputând fi sincronizat cu ciclul de dezvoltare a afacerilor, datorita instabilitatii economice, activitatea imobiliara raspunzand la stimuli pe termen lung sau scurt. Ciclul pe termen scurt depinde de schimbarile la nivelul caracteristicilor populatiei existente si de veniturile sale, în timp ce pe termen lung depinde, mai ales, de disponibilitatea creditelor si conditiilor de finantare.

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu preturi care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

Concluzii și corelații ale analizei de piață și CMBU

Având în vedere că tipul de valoare adecvat scopului este valoarea de piață, proprietatea trebuie evaluată în ipoteza celei mai bune utilizări; așa cum a rezultat din cele două părți ale analizei specifice, **utilizarea rezidențială/comercială** a proprietății evaluate reprezintă CMBU a sa și va fi evaluată în acest context. Considerând încadrarea proprietății în tipul de piață prezentat mai sus, confirmată și de analiza CMBU (în capitolele dedicate) precum și datele de piață ce au fost identificate, prezentate și analizate, constatăm că avem de-a face cu o **pieță mediu segmentată, în creștere**.

Pentru situația concretă a prezentei evaluări, pe baza elementelor prezentate mai sus, considerăm ca fiind adecvate următoarele intervale:

Specificatii	Valori minime	Valori maxime	Observații
Oferte de vanzare terenuri intravilane	5 eur/mp	25 eur/mp	marjă de negociere pentru acest tip de proprietate în zona: 5-20%.

3. ANALIZA DATELOR. CONCLUZII

3.1. Cea mai buna utilizare (CMBU)

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.

Cea mai buna utilizare - este definita ca *utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizare care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizic, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare.*

Orice imobil reprezintă o „simbioză între două entități”: terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. „Contribuția”, pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu „potrivirea” între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că **CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber și pentru proprietatea construită, așa cum se află ea la data evaluării.**

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează „productivitatea” entității analizate.

Analiza CMBU este un studiu economic al impactului forțelor de piață asupra proprietatii analizate. CMBU se bazează pe datele colectate și analizate pentru estimarea valorii proprietatii prin analizarea fezabilității legate, respectiv, de estimarea profitului potențial generat de proprietate, de investiții, stabilitatea ocupării, managementului, precum și de creșterea potențialului a valorii.

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

Ea trebuie sa fie:

- permisibila legal
- posibila fizic si justificata
- fezabila financiar
- maxim productiva

Tipul de utilizare reprezinta elementul esential in estimarea valorii proprietatii, iar valoarea terenului trebuie considerata din acest punct de vedere, obiectivul evaluatorului constand in gasirea utilizarii care maximizeaza valoarea proprietatii.

Analiza CMBU pentru terenul ca fiind liber:

Această parte a analizei CMBU se face în ipoteza că este terenul este liber (chiar dacă ar exista construcții pe el), deoarece evaluatorul trebuie să-și răspundă la întrebarea: „dacă acest amplasament ar fi liber de construcții, care ar fi cea mai eficientă utilizare a sa?”; orice participant rațional de pe piață va judeca în aceeași termeni. Aceasta este și rațiunea pentru care terenul oricărei proprietăți construite va trebui evaluat în ipoteza că este unul liber și pregătit pentru a primi o nouă investiție.

Cea mai buna utilizare a terenului ca fiind liber trebuie luata in considerare in raport cu utilizarea sa existenta si cu toate utilizarile lui potentiale.

Posibilitatea indepartarii constructiilor existente subliniaza conceptul celei mai bune utilizari a terenului ca fiind liber, chiar si atunci cand exista constructii pe acel teren.

Testul permisibilitatii legale a terenului ca fiind liber.

In acest caz trebuie sa se determine care utilizari sunt permise legal.

Restrictiile private de zonare, normele de construire, reglementarile de utilizare, precum si reglementarile asupra mediului inconjurator.

Trebuie sa se tina cont daca exista o probabilitate rezonabila ca documentatiile de urbanism sa se modifice pentru ca cea mai buna utilizare a proprietatii sa se realizeze.

Investigand probabilitatea rezonabila a modificarii documentatiilor de urbanism, evaluatorul trebuie sa tina seama de tendintele din aria pietei, de planul de dezvoltare al comunitatii.

Utilizarile care nu sunt compatibile cu utilizarile existente ale terenului din zona si utilizarile pentru care cererile de modificare a documentatiilor de urbanism au fost respinse in trecut, nu sunt luate in considerare ca cea mai buna utilizare potentiala.

Tinand cont de reglementarile urbanistice ale zonei, vecinatatile si granitele proprietatii analizate, precum si de utilizarea prezenta, terenul prezinta urmatoarele reglementari urbanistice permise :

- teren drum

Testul pentru posibilitatea fizica a terenului ca fiind liber

Acesta analizeaza caracteristicile fizice ale amplasamentului care pot afecta cea mai buna utilizare a sa. Marimea, forma, solul, accesibilitatea terenului, gradul de risc in eventualitatea producerii unor dezastre naturale precum inundatiile si cutremurele afecteaza utilizarile pe care le poate avea un teren. Utilitatea unei parcele de teren poate de asemenea depinde de vizibilitatea si marimea ei. Capacitatea si disponibilitatea utilitatilor publice sunt de asemenea factori importanti.

Din analiza caracteristicilor fizice ale amplasamentului (forma, topografie, deschidere la strada) rezulta ca terenul nu poate fi dezvoltat din punct de vedere constructiv cu respectarea regimului urbanistic avizat si respectarea regimului zonei si a indicatiilor din PUZ.

Testul fezabilitatii financiare a terenului ca fiind liber

Numai acele utilizari care indeplinesc primele doua criterii sunt analizate mai departe. Cat timp o utilizare potentiala are valoare in comparatie cu costurile ei si respecta primele doua criterii, utilizarea este fezabila financiar.

Daca utilizarile fizic posibile si permise legal produc venit, analiza fezabilitatii financiare se va concentra adesea pe a determina care dintre utilizarile potentiale este probabil sa produca un venit (sau profit) egal sau mai mare decat suma necesara pentru acoperirea cheltuielilor de exploatare, a obligatiilor financiare si amortizarii investitiei.

Daca utilizarile nu produc venit, analiza va determina care dintre ele poate crea o valoare sau care poate duce la obtinerea de profit egal sau mai mare decat suma necesara pentru constructie si vanzare a proprietatii. Analize ale cererii si ofertei si localizarii sunt necesare pentru identificarea acelor utilizari care sunt fezabile din punct de vedere financiar si pentru identificare acelei utilizari care este maxim productiva.

Orice depreciere externa legata de o utilizare specifica trebuie inclusa in testul fezabilitatii financiare.

Din concluziile rezultate mai sus si din analiza zonarii si a pietei in perimetrul studiat, cale de acces pentru o dezvoltare rezidentiala este fezabila din punct de vedere financiar.

Testul productivitatii maxime a terenului ca fiind liber

Acesta se aplica utilizarilor care au trecut de celelalte trei teste anterioare. Analiza aditionala a fortelor de piata ale cererii si ofertei poate ajuta in procesul de eliminare.

Testul de adreseaza nu numai valorii create in urma utilizarii maxim productive, ci si a costurilor necesare obtinerii valorii, daca acestea exista, ca de exemplu pentru demolarea si indepartarea constructiilor, costurilor de remediere a problemelor de mediu si de modificare a planului de urbanism.

Dintre utilizarile financiar fezabile, cea mai buna utilizare este utilizarea care produce cea mai mare valoare

reziduala a terenului, în concordanță cu riscul acceptat de piață și cu rata rentabilității pretinsă de piață pentru aceasta.

Cea mai bună utilizare potențială a terenului este de obicei utilizarea pe termen lung, care ar trebui să se mențină pe amplasament pe toată durata vieții normale a construcțiilor.

Durata de viață normală depinde de tipul clădirilor, de calitatea construcției și de alți factori. Fluxul de beneficii (venitul și amenajările) produse de construcții reflectă un program de utilizare a terenului bine întocmit și de obicei foarte concret.

Productivitatea maximă a terenului ca fiind liber se poate obține prin deservirea acestuia în dezvoltarea vecinătăților cu imobile de tip rezidențial.

Analiza CMBU pentru proprietatea construită

Cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită este caracteristica utilizării care trebuie să fie realizată pe o proprietate prin prisma construcțiilor existente și a celor ideale descrise în concluzia analizei cmbu a terenului ca fiind liber.

În cazul unei proprietăți construite există trei posibilități care trebuie luate în considerare:

- demolarea construcției existente și redevoltarea terenului;
- continuarea utilizării existente
- modificarea utilizării existente

Testarea continuării utilizării existente a proprietății ca fiind construită

Utilizarea existentă a proprietății ca fiind construită este adesea implicit permisă d.p.d.v legal și fizic posibilă. În cazul în care utilizarea existentă va rămâne fezabilă din punct de vedere financiar și este mai profitabilă decât o modificare sau o redevoltare, atunci utilizarea existentă va rămâne cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Nu este cazul.

Testarea modificării utilizării existente a proprietății ca fiind construită

Modificarea construcției existente trebuie să îndeplinească toate cele patru teste ale CMBU. În cadrul procesului de analiză a piete, studiul productivității proprietății, poate arăta ce schimbări ale utilizării existente sunt posibile fizic și permise legal.

Nu este cazul.

Testarea demolării proprietății ca fiind construită și a redevoltării

Demolarea poate fi considerată forma extremă de modificare a utilizării existente a proprietății construite. Atunci când o utilizare alternativă a terenului este permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și cea mai profitabilă (minus costurile de demolare și de reconstruire a terenului), decât utilizarea în continuare a construcțiilor existente, atunci utilizarea alternativă va fi cea mai bună utilizare a proprietății ca fiind construită.

Nu este cazul.

Concluziile rezultate coincid cu cele de la analiză CMBU pentru terenul ca fiind liber, adică CMBU a terenului este de deservire pentru o dezvoltare rezidențială în zona limitrofă.

Pe baza studiului piete imobiliare specifice tipurilor de proprietăți existente în zonă și care urmăresc tendințele de dezvoltare urbană, proprietatea de evaluat a fost analizată pentru cea mai bună utilizare în situația dezvoltării terenului ca acces pentru proprietate **imobiliară rezidențială** care ar putea respecta criteriile CMBU:

- Permisibilitate legală : se poate obține pe baza avizelor și autorizațiilor de construire (PUD și aviz oportunitate). Analiza unor alte dezvoltări se poate face doar în ipoteza obținerii modificării planului urbanistic.

- Fizic posibilă : vecinătățile, caracteristicile intrinseci ale terenului (deschidere, acces-sub rezerva ipotezei ca va exista acces permanent auto și pietonal, forma, utilități etc.), funcționalitate ;
- Fezabilă financiar și maximă productivă : pe baza datelor prezentate în analiza pieței, veniturile potențiale rezultate din vânzarea proprietății posibile și tendința de dezvoltare a zonei, conduc la premisa ca acces pentru o **utilizarea rezidențială** conduce la maximizarea profitului obținut din teren.

În aceste condiții, în opinia evaluatorului, sunt respectate toate condițiile impuse în definiția conceptului de cea mai bună utilizare în varianta terenului ca acces pentru o dezvoltare rezidențială.

3.2. Date privind modul de realizare a evaluării

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcționale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber și disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Așa cum este specificat în **GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel)** se poate face prin șase metode:

- **comparația directă** – cea mai utilizată și cea mai adecvată, atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile; în aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind tranzacțiile și/sau ofertele și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect; comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU cu subiectul, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acestora
- **extracția de pe piață** – este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net
- **metoda alocării (cunoscută și ca metoda proporției)** – se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări
- **metoda reziduală** – are aplicabilitate limitată și poate fi utilizată doar atunci când sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:
 - valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie
 - venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat
 - pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție
 - dacă există autorizație de construire.
- **capitalizarea rentei funciare** – renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată, extrasă de pe piață, pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune; dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate
- **analiza parcelării și dezvoltării** – este o metodă utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare, iar parcelarea terenului evaluat reprezintă CMBU a acestuia.

Având în vedere tipul proprietății și caracteristicile acesteia, pentru evaluare s-a considerat pretabila abordarea prin piață -comparația directă.

Abordarea prin piață se bazează pe analiza comparativă a proprietății de evaluat cu proprietăți similare care au fost vandute, luând în considerare elementele de comparație și efectuând ajustări pentru diferențele dintre acestea. Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există

informații disponibile despre tranzacții și /sau oferte comparabile.

Tehnicile alternative de evaluare sunt: tehnica alocării (metoda proporției), extractia. Aceste tehnici nu sunt recomandate atunci când există informații suficiente de piață cu terenuri comparabile libere. Pentru cazul analizat, având în vedere tipul terenului, acestea nu se pot aplica.

Alte tehnici de evaluare sunt tehnicile de capitalizare a venitului (tehnica reziduală sau tehnica dezvoltării). Utilizarea acestor tehnici pentru a estima valoarea terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut și nu foarte credibile. Tehnica parcelării și dezvoltării este o tehnică foarte specializată, în care terenul trebuie să susțină cea mai bună utilizare pentru o dezvoltare imediată, la data evaluării, sau există cerere pe piață într-un timp relativ scurt, pentru a putea susține o parcelare și o dezvoltare fezabilă din punct de vedere financiar.

Având în vedere lipsa informațiilor exacte privind posibilitățile de dezvoltare a terenului (nu prezintă PUZ, autorizație de construire), alte tehnici de evaluare nu sunt pretabile.

3.3. Abordarea prin piață

Pornind de la caracteristicile amplasamentului, concluziile analizei CMBU pentru terenul considerat liber și datele de piață identificate și informațiile furnizate decatre client privind perspectiva de dezvoltare a terenului, prezentate și analizate în capitolele specifice, considerăm că **metoda cea mai relevantă dintre cele șase de mai sus este comparația directă.**

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza prin comparație directă. Informațiile privind vânzările comparabile sunt corectate pentru a reflecta diferențele între fiecare proprietate comparabilă și proprietatea de evaluat. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, caracteristicile economice, utilizarea și componentele non-imobiliare ale vânzării.

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă: estimarea valorii de piață se face prin analizarea pieței, pentru a găsi proprietăți similare, iar aceste proprietăți, pentru care se cunosc valorile de tranzacție/valorile de oferte, se vor compara cu proprietatea care trebuie evaluată. Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți și tranzacții/oferte de piață, care influențează valoarea.

Este o metodă globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-oferta pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare. Se bazează pe compararea prețurilor unitare rezultate în urma analizei ofertelor și a tranzacțiilor din piață cu proprietăți similare efectuate în aceeași zonă.

Valorile selectate în urma ofertelor de pe piață, analizate prin prisma limitelor menționate, sunt ajustate cu o serie de factori care să reflecte o valoare de piață asimilată pentru spațiul supus evaluării. Evaluatorul folosește informații privind piața imobiliară, informații obținute în urma investigațiilor făcute în teren, de la agenții imobiliare și din publicații de specialitate.

Evaluarea terenului se face în ipoteza că este liber.

Unitatea de comparație utilizată este prețul unitar (Eur/mp) al terenurilor.

În zona analizată sau zone asimilabile ofertele de loturi de teren pentru dezvoltare existente pe piață sunt în intervalul 5-25 eur/mp în funcție de suprafață, indicatori urbanistici și caracteristici fizice și localizare, respectiv acces și deschidere.

Pentru comparație s-au analizat proprietăți, reprezentând terenuri asemănătoare și situate în vecinătate, care au fost expuse pe piață în ultima perioadă de timp, sau se afla în curs de tranzacționare, prezentate mai jos:

Oferte comparabile pentru teren:

Comparabila 1 [770 m², teren de vânzare - Suceava \(judet\), Brosteni - 9308566 • www.storia.ro](#)

< Înapoi

Distribuie Salvează



Teren intravilan Brosteni Suceava

10 000 € 13 €/m²

Gheorghe Gurau

Afișează numărul

Wysokim

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-brosteni-suceava-IDD3Aa>

Dimensiuni: fără informații

Gard: fără informații

Tip acces: fără informații

Imprejurimi: fără informații

Media: fără informații

Tip vânzător: agenție

Publicitate

Allianz Asigurare pentru casa ta

Descriere

Vand teren intravilan , in Brosteni, 770mp, imprejmuit, cu vedere la Bistrita. Este situat pe malul drept in directia restaurantului Trestia. Este un loc drept, insorit, cu pomi plantati pe margine. Are curent electric si apa curenta la poarta. Este un loc linistit fara trafic la doar 5 minute de centrul orasului. Acces usor pe pod rutier in aval sau pe un pod peste Neagra in amonte. Ideal casa de vacanta sa casa de locuit. Merita.

Mai puțin

Comparabila 2: 12 730 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Strada Unirii - 9495396 • www.storia.ro



Teren pentru Complex Turistic - 12 730 mp - Vatra Dornei

120 000 € 9 €/m²

Strada Unirii, Dorna-Arini, Suceava



Badea Ioana

Galaxy mob

[Afisează numărul](#)

Nume*

Tip acces:

fără informații

Imprejurimi:

fără informații

Media:

fără informații

Tip vânzător:

agenție

Publicitate

[Allianz](#) [Tiriac](#) [Asigurare pentru casa ta](#)

Descriere

Oferta Exclusiva.

De vanzare teren 12 730 mp in comuna Dorna Arini la cativa km de Vatra Dornei, Zona este foarte frumoasa, dispune de un peisaj pitoresc iar terenul se preteaza pentru un Complex Turistic.

Este o oportunitate de investitie pentru oricine doreste sa construiasa un spatiu destinat turismului unde aerul de munte este inclus in pretul terenului iar faptul ca terenul are o suprafata indeajuns de mare se pot face diverse spatii de agrement.

Informatii eficienta energetica:

Mai mult

Comparabila 3 [Teren de vanzare intravilan Plaiu Sarului Saru Dornei • OLX.ro](#)



PRIVAT



Catalina Rusu

Pe OLX din septembrie 2015

Activ pe 01 februarie 2026

Trimite mesaj

☎ 074 102 9017

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Saru Dornei
Socleava



Vezi locația pe hartă

Atenție Vânzător
DREPTURILE CONSUMATORILOR
Achizițiile de la vânzătorii privați nu sunt protejate de lege.

Postat 19 ianuarie 2026



Teren de vanzare intravilan Plaiu Sarului

11 €



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafata utila: 10 000 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

PUBLICITATE

Asigurare pentru casa ta

Partener Allianz TIRIAC

DESCRIERE

Se vinde o suprafata de 10000 mp de teren intravilan, in Plaiu Sarului, Saru Dornei cu acces direct din drumul principal. Există posibilitatea de lotizare în suprafețe mai mici. Teren pretabil pentru construcție, casa pensiune.

Utilitati: energie electrică, apa.

Amplasamentul se află la 10 minute de Municipiul Vatra Dornei, într-o zonă linistita cu potențial ridicat de dezvoltare.

Preț: 11 euro mp, negociabil.

ID: 295191213

Vizualizări: 972

Raportează

Așa cum a rezultat din analiza de piață, susținută și de exemplificarea cu datele atașate raportului, în aria de piață definită au fost identificate un număr suficient de oferte valabile credibile, care pot fi analizate comparativ spre a fundamenta ajustările necesare determinării valorii de piață a terenului evaluat.

Grila de comparatii este prezentata mai jos:

ESTIMAREA VALORII TERENULUI				
VALOAREA ESTIMATA PRIN ABORDAREA PRIN PIATA				
Elemente de comparatie	Subiect	Comp 1	Comp 2	Comp 3
Suprafata	105.00	770	12.730	10.000
Pret (oferta vanzare) (Euro/mp)		13.9	9.0	11.0
Valoare constructii aferente - extracte				
Tip Comparabila		oferta	oferta	oferta
Valoarea ajustarii (Euro mp)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		11.70	8.10	9.90
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral	integral
Valoarea ajustarii (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.70	8.10	9.90
Conditii de finantare		la piata	la piata	la piata
Valoarea ajustarii (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.70	8.10	9.90
Conditii vanzare		normale	normale	normale
Valoarea ajustarii (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.70	8.10	9.90
Cheletuieii imediat dupa cumparare	considerat liber	fara	fara	fara
Valoarea ajustarii (Euro mp)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.70	8.10	9.90
Conditiiile pietei	prezent	prezent	prezent	prezent
Valoarea ajustarii (%)		0%	0%	0%
Pret ajustat		11.7	8.1	9.9
Localizare	Brosteni, Neagra	Brosteni, centru, partea dreapta a raului Bisoiu	Doma Arini, periferic	Plasu Sarului, median
Valoarea ajustarii (%)		-5%	10%	5%
Pret ajustat		11.1	8.9	10.4
Acces	acces din drum secundar	acces direct din drum	acces indirect din drum principal, drum secundar	acces din drum betonat
Valoarea ajustarii (%)		-10%	0%	-5%
Pret ajustat		10.00	8.91	9.88
Deschidere, forma raport latimi, topografie	utilizare drum, neconstruit	forma regulata, deschidere 30 m, plan, constructibil	forma regulata, deschidere 50/20 m, partial inclinat, constructibil	forma regulata, deschidere 30 m, partial inclinat, constructibil
Valoarea ajustarii (%)		-10%	-10%	-10%
Pret ajustat		9.0	8.0	8.9
Utilitati si amenajari	cu utilitati in zona	cu utilitati la teren	cu utilitati in zona	cu utilitati la teren (apa si curent)
Valoarea ajustarii (%)		-5%	0%	-5%
Pret ajustat		8.6	8.0	8.4
Suprafata/caracteristici fizice	105.00	770	12.730	10.000
Valoarea ajustarii (%)				
Pret ajustat		8.4	8.2	8.6
Utilizare, zonare	neproductiv- drum, amenajat,	faneata CC liber	faneata CC liber	faneata CC liber
Valoarea ajustarii (%)		-2%	-2%	-2%
Pret ajustat		8.2	8.0	8.4
Total ajustare bruta		2.49	2.02	2.79
Total ajustare bruta (%)		30%	25%	28%
Valoarea estimata (euro/mp)-rotund			8.9	
Valoare teren -EUR			840.00	
Curs eur lei	5.0954			
Valoare teren -LEI			4.280	

Ajustari
În vederea estimării valorii de piață a terenului prin abordarea prin piață au fost selectate comparabile reprezentând terenuri în zona analizată sau zone asimilabile.
Având în vedere că proprietățile comparabile sunt oferite existente pe piață la momentul evaluării, acestea au fost ajustate cu un procent de negociere din piață pentru acest tip de proprietăți. Procentul de negociere a fost estimat la -10% în funcție de discuțiile cu ofertanții.
Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind similare din punct de vedere al drepturilor de proprietate evaluate.
Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind similare din punct de vedere al condițiilor de finanțare.
Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind similare din punct de vedere al condițiilor de vânzare.
Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind similare din punct de vedere al condițiilor de vânzare.
Nu au fost necesare ajustări, comparabilele fiind similare din punct de vedere al condițiilor de piață.
Comparabilele 2 și 3 s-au ajustat pozitiv pt. localizare inferioară, iar comp. 1 s-a ajustat negativ pt. localizare superioară
Comp. 1 și 3 s-au ajustat negativ pt. acces superior
Comparabilele s-au ajustat negativ pt. utilizare, topografie superioară
Comp. 1 și 3 s-au ajustat negativ pentru prezenta utilitatilor la terasă
Comparabilele 2 și 3 au fost ajustate pozitiv pentru suprafața mai mare de 10000 mp, care conform pieței este mai ieftină cu circa 2-5%, iar comp. 1 s-a ajustat pt suprafața mai mică
Comp. au fost ajustate negativ pt. utilizare superioară
S-a ales comparabila cu cele mai mici ajustări % brute.

În urma analizelor efectuate se observă că proprietatea de la **comparabila 2** seamănă cel mai mult cu proprietatea evaluată, având și cele mai mici ajustări % brute. Astfel, valoarea prin **abordarea prin piață**, pentru proprietatea imobiliară de evaluat, este în opinia evaluatorului, **de 8,0 eur/mp**.

3.4. Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii finale

Abordarea prin piata teren intravilan de 105,0 mp: 840 euro = 4.280 ron

Criteriile care stau la baza reconcilierii sunt:

- **Adecvarea abordarii**

Adecvarea unei abordari cu utilizarea desemnata a evaluarii este corelata cu tipul de proprietate. Avand in vedere ca activul supus evaluarii este un teren intravilan si constructie si luand in considerare recomandarile standardelor, dar si faptul ca metoda extractiei in cazul subiect este considerata cu caracter de analiza suplimentara, **adecvarea abordarii prin piata este cea mai justificata in cazul subiect.**

- **Precizia**

Precizia evaluarii se apreciaza prin increderea evaluatorului in precizia informatiilor si a ajustarilor efectuate pentru fiecare proprietate comparabila analizata. In cazul analizat avand in vedere ca informatiile utilizate in cadrul metodei extractiei sunt informatii generale si nu exista avize si autorizatii concrete specifice terenului subiect, iar informatiile utilizate in cadrul abordarii prin piata sunt oferte de piata valabile, care au fost verificate si analizate critic, rezulta ca abordarea prin piata este o abordare cu un grad de precizie destul de ridicat pentru estimarea unei valori de piata a activului subiect.

- **Cantitatea si calitatea informatiilor**

Adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatelor unei metode. Ambele criterii trebuie studiate în raport cu cantitatea informațiilor evidențiate de o anumită tranzacție sau de o anumită metodă. Chiar și datele care îndeplinesc criteriile de adecvare și precizie pot fi contestate dacă nu se fundamentează pe suficiente informații. În termeni statistici, intervalul de încredere în care va fi valoarea reală, va fi îngustat de informațiile suplimentare disponibile. Luand în calcul criteriul adecvării, cea mai potrivită metodă, având în vedere tipul de proprietate (teren neconstruibil) și scopul evaluării (schim proprietate) este abordarea prin piata. Această metodă îndeplinește criteriul preciziei și criteriul cantității și calității informațiilor.

Informațiile privind vanzarile de terenuri sunt mult mai importante si relevante, deoarece reflecta cerintele si asteptarile vanzatorilor, iar informatiile privind ofertele de vanzare pentru active asimilabile sunt mult mai numeroase, conducand la concluzia ca abordarea prin piata primeaza in ceea ce priveste increderea acordata acesteia. In plus, informatiile sunt suficiente, verificate si credibile la data estimarii valorii.

Avand in vedere rezultatele obtinute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanta acestora si informatiile de piata care au stat la baza aplicarii lor si pe de alta parte, scopul evaluarii si caracteristicile proprietatii imobiliare, valoarea estimata pentru proprietatea in discutie va trebui sa tina seama de valoarea rezultata in urma **abordarii prin piata pentru teren.**

Astfel:

Valoare de piata =840 euro, respectiv 4.280 lei

la cursul valutar de **5,0954 RON/EUR**, valabil pentru data de referința a evaluării **24.02.2026**. Valoarea de piata nu este afectata de tva.

Expert Evaluator

Membru Titular ANEVAR

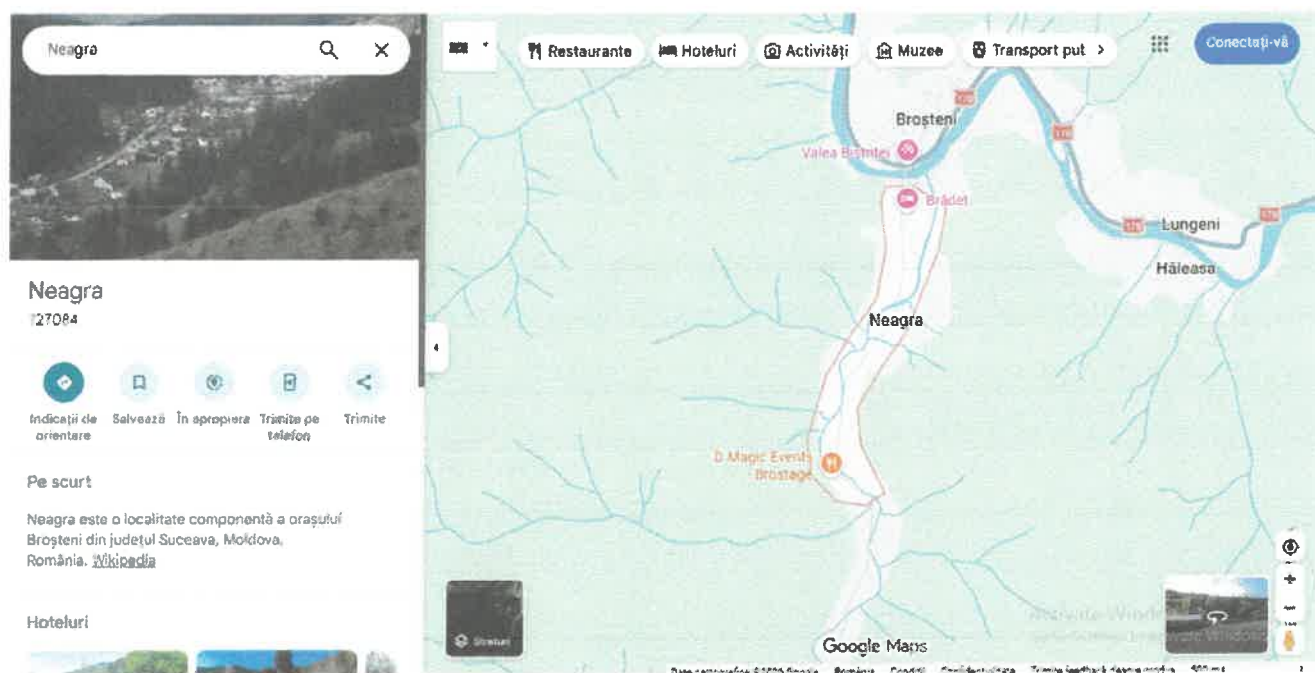
Robu Dorut



1. ANEXE

1.1. Localizare si identificare conform ANPCI

Broșteni, Neagra



Fotografii imobil

