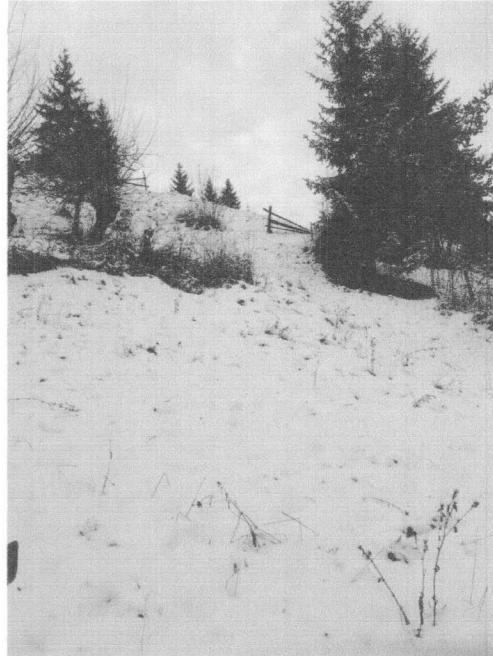


# RAPORT DE EVALUARE



## PROPRIETATE IMOBILIARĂ

### Obiective:

Teren in suprafata totala de 3972 mp-faneata, situat in  
Com. Pojorata  
Jud.Suceava

### Proprietar:

Primaria comunei Pojorata

**Amplasament** : com.Pojorata , C.F. nr. 30311 a comunei cadastrale Pojorata., jud. Suceava

### **Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață**

### **Evaluator:**

- Teodor Sologoiuc - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimație nr.17570



decembrie 2018

---

## Cuprins

|  |    |
|--|----|
| Obiectul raportului de evaluare.....                       | 3  |
| Prezentarea datelor.....                                   | 6  |
| Tipul proprietatii si definirea pietei.....                | 6  |
| Estimarea valorii terenului.....                           | 8  |
| Metoda comparatiei directe.....                            | 9  |
| Stabilirea valorii prin metoda comparatiei de piata.....   | 10 |
| Stabilirea valorii terenului prin metoda de randament..... | 12 |
| Concluzii.....   | 13 |
| Anexe.....   | 15 |

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*

**DECLARATIE DE CONFORMITATE**

Elaborarea raportului de evaluare este facuta de catre Sologiu Teodor, expert evaluator proprietati imobiliare, membru titular al Asociatei Nationale a Evaluatorilor din Romania ( ANEVAR ) legitimație nr.17570, posesor al Politei de asigurare profesionala eliberata de Societatea de Asigurare Reasigurare AON.

Eu, evaluator, Sologiu Teodor, declar că evaluarea a fost făcută în concordanță cu Standardele Internationale de Evaluare (IVS), corespunzător cu Codul Deontologic IVS și confirm că:

- prezentarea faptelor din raport sunt corecte și reflectă cele mai pertinente cunoștințe ale evaluatorului.
- analizele și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și condițiile prezentate în acest raport.
- evaluatorul nu a avut nici un interes prezent sau de perspectiva asupra proprietății evaluate.
- onorariul evaluatorului nu este condiționat de nici un aspect al raportului .
- evaluarea a fost efectuată în conformitate cu Codul Deontologic și cu standardele de evaluare.
- evaluatorul îndeplinește cerințele adecvate, de calificare profesională.
- evaluatorul are experiență în ceea ce privește localizarea și categoria de proprietate care este evaluată.
- evaluatorul a efectuat personal inspectia proprietatii.
- data efectiva a evaluarii cand sunt valabile toate conditiile pietii este 06.12.2018, iar data inspectiei este 04.12.2018.
- evaluatorul a avut documentele necesare evaluarii, toate calculele s-au facut pe baza inspectiei facute la proprietate, pozelor pe care a reusit sa le faca, masuratorilor efectuate si interviurilor.
- nici o persoană, cu excepția celor specificate în raport, nu mi-a acordat asistență profesională în elaborarea raportului.
- nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din

Raportul de evaluare;

- raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

Campulung Moldovenesc, 06.12.2018

*(Handwritten signatures)*



Expert evaluator atestat ANEVAR  
Teodor Sologiu

*(Handwritten signature)*

Nr.54/06.12.2018

**Obiectul Raportului de Evaluare**

Obiectul prezentului raport de evaluare constă în evaluarea parcelei de teren în suprafața de 3.972 mp proprietatea Primăriei Pojorata, înscrisă în C.F. nr.30311 a comunei cadastrale Pojorata., jud. Suceava.

Parcela de teren de evaluat este în pantă, de formă neregulată, fără utilități, accesul fiind făcut pe un drum de pământ, în pantă prin proprietatea privată a pers.fizice Surpat Emilia.

**Scopul evaluării**

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea doamnei Surpat Emilia Cornelia și are scopul de a estima valoarea de piață la data de 06.12.2018 a proprietății imobiliare – teren - în vederea cumpărării.

Pe baza documentelor puse la dispoziție de către doamna Surpat(plan de amplasament și carti funciare),rezulta ca proprietar este Comuna Pojorata.

- drepturi depline de proprietate asupra terenului;

Conform ipotezelor și condițiilor limitative și analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate ( teren-pasune în suprafața de 3.972 mp ) la data de 06.12.2018 este de: = 1m.p.teren pasune=1euro(4,6542 lei)

| Obiectiv evaluat                       | Valoarea evaluată lei | Valoarea evaluată EURO |
|--|-----------------------|------------------------|
| Proprietate imobiliara (teren faneata) | 18.486                | 3.972                  |
| <b>TOTAL</b>                           | <b>18.486</b>         | <b>3.972</b>           |

Notă: Valoarea de piață estimată este exprimată în lei, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 06.12.2018. Cursul valutar de referință este 4.6542/EURO.

Valoarea de piață (conform raportului) v-a putea fi obținută prin vânzare într-un termen de 6 luni de la data evaluării.

**Valoarea conform grilei Notarilor Publici**-prêt mult mai mic decât cel evaluat de evaluator.

1 m.p.teren=1,20 lei

| Obiectiv evaluat          | Supraf.      | PU          | Valoarea lei |
|---------------------------|--------------|-------------|--------------|
| Propriet. (teren faneata) | 3.972        | 1,20        | 4.766        |
| <b>TOTAL</b>              | <b>3.972</b> | <b>1,20</b> | <b>4.766</b> |

Proprietatea evaluată a fost inspectată în ziua de 04.12.2018.

În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății.

Evaluatorul nu a avut, nu are și nu va avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată.

Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare și Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR.

06.12.2018

Expert evaluator atestat ANEVAR



## I. PREMISELE EVALUĂRII

### I.1. Obiectul evaluării

Terenul este proprietatea Primăriei Pojorata inscris in CF nr 30311 a comunei cadastrale Pojorata, jud. Suceava. Parcela de teren-pasune, de evaluat este in panta agresiva, de forma neregulata, fara utilitati, accesul facandu-se prin alta proprietate privata.

Proprietatea – terenul - este amplasata în perimetrul com.Pojorata, jud. Suceava, zona mediana ,nefiind proprice dezvoltarii ,singura folosinta fiind cea de pasune.

### I.2. Scopul și utilizarea evaluării

Scopul lucrării este de a estima valoarea de piață la data de 06.12.2018 a proprietatii imobiliare– teren-pasune in suprafata de 3.972 mp - pentru a permite **proprietarului sa-l valorifice.**

### I.3. Definirea valorii și data estimării.

În conformitate cu scopul evaluării – vânzarea – tipul de valoare determinat este **Valoarea de piață** ce este definita in Standardele Internaționale de Evaluare ca fiind „*suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere*”.

Data evaluării este 06.12.2018.

### I.4. Modul de exprimare a valorii.

Valoarea este exprimată în lei și Euro, în condițiile unei plăți cash integrale.

Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 06.12.2018. Cursul valutar de referinta este 4.6542 lei/EURO.

### I.5. Drepturile de proprietate evaluate.

Proprietarul detine dreptul integral de proprietate asupra terenului.

Dreptul integral de proprietate evaluat a terenului –pasune este considerat valabil, bun și marketabil și este conform cu datele care reies din documentele de atestare a titlului de proprietate puse la dispoziția evaluatorului de către beneficiar, după cum urmează:

- extras de Carte Funciara.
- planul de situație.
- Planul de încadrare în zonă ;

Conform actelor prezentate( Extras CF), proprietatea este libera de sarcini.



*[Handwritten signatures]*

*[Handwritten signature]*

## I.6. Ipoteze și condiții limitative

Acest Raport de evaluare a fost elaborat în următoarele condiții limitative:

- evaluatorul nu își asuma responsabilitatea asupra autenticității actelor puse la dispoziție de proprietar ;
  - presupunem o administrare competentă a proprietății imobiliare;
  - presupunem proprietatea liberă de sarcini;
  - toate documentele tehnice puse la dispoziție de beneficiar le considerăm corecte și autentice; elementele grafice folosite în Raportul de evaluare bazate pe aceste documente sunt pentru ca clientul să-și formeze o imagine corectă asupra proprietății imobiliare;
  - presupunem că nu există aspecte ascunse ale solului ce ar avea efect asupra lucrării; nu ne asumăm răspunderea pentru asemenea situație sau pentru obținerea studiilor tehnice;
  - afirmațiile cu privire la calitatea solului nu au la baza o expertiză, nu avem calitatea de a efectua astfel de expertize;
  - se consideră că proprietatea imobiliară este în concordanță cu toate reglementările locale și republicane privind mediul înconjurător cu excepția neconcordanțelor ce ar fi descrise și luate în considerare în cadrul prezentului Raport de evaluare;
  - nu am constatat substanțe periculoase în solul proprietății imobiliare (nu avem calitatea de a determina existența acestora);
  - presupunem că proprietatea imobiliară analizată este conformă cu urbanismul cu excepția neconcordanțelor ce sunt descrise, expuse și luate în considerare în cadrul acestui Raport de evaluare;
  - ipotezele și prognozele se bazează pe condițiile actuale ale pieții. Schimbări semnificative în evoluția pieții pot modifica valoarea estimată;
- Alte condiții limitative:
- estimarea valorii din acest Raport de evaluare se aplică întregii proprietăți și orice divizare în elemente sau drepturi parțiale va schimba această evaluare;
  - au fost inspectate vizual și identificate starea terenului cât am avut acces ;
  - nu vom fi solicitați să depunem mărturie în instanță pentru actele și judecățile din Raportul de evaluare;
  - Raportul de evaluare în întregime, parțial sau în referințe nu poate fi inclus în nici un document public și nici nu poate fi publicat sub nici o formă fără aprobarea scrisă a evaluatorului cu privire la speța la care poate apărea;

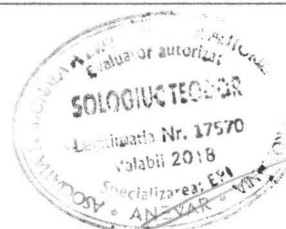
## II. PREZENTAREA DATELOR

Parcela de teren-pasune, în suprafața de 3.972 mp este înscrisă în CF 30311 a comunei cadastrale Pojorata, jud. Suceava.

Parcela de teren de evaluat este în panta abruptă, de formă neregulată, fără utilități și acces din drum prin altă proprietate privată.

### *Istoricul proprietății*

Proprietatea imobiliară ce face obiectul prezentului raport de evaluare este proprietatea Primăriei Pojorata în baza mai multor acte administrative.



### Descrierea terenului

Parcela de teren este proprietatea Primariei comunei Pojorata inregistrata in C.F. nr.30311 a comunei cadastrale Pojorata., jud. Suceava, este in panta abrupta, de forma neregulata, fara utilitati si cu acces prin proprietate privata.

## **II.2. TIPUL PROPRIETĂȚII ȘI DEFINIREA PIEȚII**

Proprietatea imobiliară evaluată este o parcela de teren-pasune  
Piața imobiliară la care ne referim este o piață de interes local.

## **II.3. ASPECTE ECONOMICE**

### **Informații privind zona**

#### Analiza cererii

Zona in care se afla si proprietatea supusa evaluarii este o zonă la liziera padurii si poate fi folosita ca pasune. Sunt multe terenuri cu destinatie de pasune, care sunt lasate de paragina. Cererea de terenuri libere pentru construcții este interesanta, pasunile au interes mai mult ca proprietarii sa-si ia subventia. In perioada 1990-2007 s-au tranzacționat multe proprietăți de teren pe care s-au realizat construcții, actualmente inasa si aceasta cerere a scazut.

Cererea pentru proprietati ca proprietatea evaluata este in descrestere, deoarece numarul crescatorilor de animale a scazut, de altfel si septelul in zona este in descrestere.

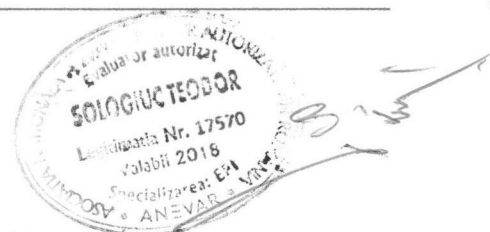
### **Informatii despre amplasament**

Proprietatea evaluată este amplasată in zona medie, desi aproape de drum asfaltat, panta inclinata si lipsa utilitatilor o face improprie pentru schimbarea destinatiei actuale, adica cea de pasune. Proprietatea este amplasată în panta abrupta, in perimetrul comunei Pojorata, in partea estica a acesteia ;

- zona are caracter de zona de crestere de animale
- densitatea populației în zonă este mica;
- traficul rutier este inexistent;
- nu exista mijloace de de transport în comun ;

#### Asigurarea cu utilități:

Terenul evaluat nu are utilități :



### III. - ESTIMAREA VALORII TERENULUI

#### III.1. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI CMBU

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii, selectata in diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare.

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietati construite este definita ca cea mai probabila utilizare a proprietatii care este fizic posibila, justificata adecvat, permisa legal, fezabila financiar si care conduce la cea mai ridicata valoare a proprietatii evaluate.

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

- Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber
- Cea mai buna utilizare a terenului construit

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

- Permisibila legal;
- Posibila fizic;
- Fezabila financiar;
- Maxim productiva.

Daca o prognoza a celei mai bune utilizari indica o schimbare in viitor, cea mai buna utilizare actuala este considerata interimara. De exemplu, o ferma la marginea orasului poate fi o utilizare interimara daca orasul se va dezvolta si terenul poate fi parcelat. In unele cazuri, cea mai buna utilizare este ca terenul sa ramana liber pana cand piata va fi pregatita pentru dezvoltarea imobiliara.

Analizind amplasamentul proprietatii, caracteristicile terenului care este in panta abrupta, are o forma neregulata cea mai buna utilizare este de teren-pasune.

Analizand aceasta utilizare prin prisma criteriilor amintite, rezulta:

- Este permisibila legal;
- Indeplineste conditia de fizic posibila;
- Criteriul financiar presupune ca veniturile provenite din exploatare sa acopere cheltuielile, conditie care ar putea sa fie indeplinita;
- Maxim productiva, se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile exploatarei in varianta aleasa.

Pentru evaluarea terenului sunt utilizate mai multe metode, aplicabilitatea lor difera functie de tipul de valoare estimat si de disponibilitatea informatiilor, dar pentru estimarea valorii de piata orice metoda trebuie sa fie justificata de informatii de piata.

#### III.2 Metoda comparatiei directe

Metoda comparatiei vinzarilor pentru evaluare implica o comparatie directa a proprietatii cu proprietati similare pentru care exista informatii disponibile asupra tranzactiilor de piata recente.

Astfel, prin corelarea cu proprietățile comparate, a fost estimat prețul proprietății evaluate. Pentru determinarea valorii de piață prin Metoda comparațiilor directe, au fost analizate toate elementele comparației de bază ale obiectivelor de evaluat și ale celor comparabile depistate în zonă, stabilindu-se diferențele rezonabile dintre acestea și care au influențe semnificative asupra valorilor. Pentru fiecare element de comparație care a prezentat diferențe, au fost evaluate ajustările necesare pentru corecții.

Pentru terenuri, a fost determinată, ca element de calcul și comparație edificatoare, valoarea estimată unitară de suprafață (lei / mp și EURO / mp).





### **III.3 Metoda de randament (capitalizarea directa)**

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al venitului net asteptat intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare). Venitul asteptat luat in considerare este in cele mai multe cazuri venitul estimat al anului urmator. Rata de capitalizare selectata reprezinta relatia dintre venit si valoare, relatie acceptata pe piata si rezultata dintr-o analiza comparativa a vanzarilor de proprietati comparabile. Estimarea ratei de capitalizare se face prin metoda comparatiei directe, care se bazeaza pe o analiza a tranzactiilor recente de proprietati comparabile ocupate de chiriasi. Rata de capitalizare se obtine prin impartirea veniturilor nete de exploatare la pretul de vanzare.

#### **III.2.1 STABILIREA VALORII PRIN METODA COMPARATIEI DE PIATA**

Aceasta metodă se utilizează la evaluarea terenului liber sau care se consideră liber pentru scopul evaluării. Metoda este cea mai utilizată și preferată când există date comparabile.

Pentru aplicarea metodei s-a utilizat analiza comparatiilor relative. Prin aplicarea acestei metode, prețurile și informațiile referitoare la loturile similare sunt analizate, comparate și corectate în funcție de asemănări sau diferențieri.

Ca elemente de comparație sunt utilizate următoarele:

- drepturile de proprietate;
- restricțiile legale;
- condițiile pieței (data vânzării);
- localizarea;
- caracteristicile fizice;
- utilitățile disponibile;
- zonarea;
- cea mai bună utilizare.

Etapele parcurse pentru aplicarea acestei metode au fost :

- prezentarea proprietatilor comparabile cu caracteristicile acestora ;
- selectarea elementelor de comparatie ;
- determinarea corectiilor relative pentru fiecare element de comparatie analizat ;
- selectarea valorii proprietatii evaluate ;

Evaluarea proprietatii se face prin metoda comparației directe analizând oferte curente și istoricul tranzacțiilor din zonă. Există tranzacții cu proprietati similare in zona, evaluatorul alegand cele mai recente tranzactii si anume :

| ELEMENT DE COMPARATIE         | TERENUL DE EVALUAT | Comp 1      | Comp. 2     |
|-------------------------------|--------------------|-------------|-------------|
| Pret de vanzare EURO          |                    | 4.000       | 15000       |
| Drept de proprietate transmis | absolut            | absolut     | absolut     |
| Corectie                      |                    | -           | -           |
| Pret corectat                 |                    | 4000        | 15000       |
| Componenta non imobiliara     | Teren liber        | Teren liber | Teren liber |
| Corectie                      |                    | -           |             |
| Corectie                      |                    | -28         |             |
| Pret corectat                 |                    | 3.972       | 15000       |



| Conditii de finantare   | la piață                        | La piata    | la piata    |
|-------------------------|---------------------------------|-------------|-------------|
| Corectie                |                                 |             |             |
| Pret corectat           |                                 | 3.972       | 15000       |
| Conditii de vanzare     | independent                     | independent | independent |
| Corectie                |                                 |             |             |
| Pret corectat           |                                 | 3.972       | 15000       |
| Suprafata(mp.)          | 3.972                           | 4.000       | 700         |
| Corectie                |                                 |             | -11300      |
| Pret corectat           |                                 | 3.972       | 3700        |
| Localizare-orientare    | buna                            | buna        | buna        |
| Corectie                |                                 |             |             |
| Pret corectat           |                                 | 3.972       | 3.700       |
| Suprafata teren         |                                 |             |             |
| Corectie                |                                 |             |             |
| Pret corectat           |                                 | 3.972       | 3.700       |
| Vecinatati              | Bune                            | Bune        | Bune        |
| Corectie                |                                 |             |             |
| Pret corectat           |                                 | 3.972       | 3.700       |
| CORECTIE TOTALA BRUTA   | Valoare abs. Totala             | -28         | -11300      |
|                         | % din pret vanzare              | 0           | 75          |
| CORECTIE TOTALA NETA    | Valoare neta. Totala            | 3.972       | 11300       |
|                         | % din pret vanzare              |             | 75          |
| Numar Corectii          |                                 |             | 1           |
| VALOAREA ALEASA eur/ron | Comparabila 1 este cea mai mica |             |             |
| VALOAREA ALEASA Euro    | 3.972                           |             |             |
| VALOAREA ALEASA RON     | 18.486,00                       |             |             |

Valoarea de piață a terenului determinată prin metoda comparațiilor de piață este următoarea:

**V<sub>T</sub> = 3.972 euro**  
**V<sub>T</sub> = 18.486 lei**

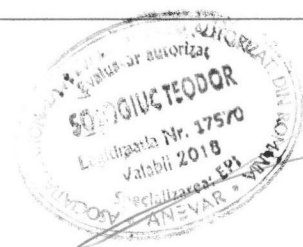
### III.3.1 STABILIREA VALORII TERENULUI PRIN METODA DE RANDAMENT

Capitalizarea directa este o metoda folosita pentru transformarea nivelului estimat al veniturii nete asteptate intr-un indicator de valoare a proprietatii. Transformarea se poate face fie prin divizarea veniturii nete estimat printr-o rata de capitalizare, fie prin multiplicarea veniturii nete estimat printr-un factor corespunzator de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

**V = Vne / c** unde:

c = rata de capitalizare

VNE = venitul net anual



Pentru, calculul tabelar se prezinta astfel:

| ELEMENTE DE CALCUL                                       | U.M.          | SPATIU PREST.SERVICII |
|--|---------------|-----------------------|
| Suprafata utila de calcul                                | mp            | 3.972                 |
| China neta luna (EUR)                                    |               |                       |
| China neta luna (RON)                                    | (RON/mp/luna) | 0,10                  |
| China neta an  | (RON/an)      | 11.916                |
| VENIT BRUT POTENTIAL                                     | RON           | 11.916                |
| Grad de neocupare si pierderi din neplata chirilor       | 0%            |                       |
| Pierderi din neocupare si neplata chirilor               | RON           |                       |
| VENIT BRUT EFECTIV                                       | RON           | 11.916                |
| CHELTUIELI DE EXPLOATARE                                 | RON           | 100                   |
| Fixe:  |               |                       |
| Variable:  |               |                       |
| * management   |               | 100,00                |
| * administrative   |               | 0,00                  |
| * paza -   |               | 0,00                  |
| * electricitate  |               | 0,00                  |
| * alte utilitati   |               | 0,00                  |
| * reparatii si intretinere                               |               | 0,00                  |
| * reparatii capitale                                     |               | 0,00                  |
| VENIT NET DIN EXPLOATARE                                 | RON           | 11.816                |
| Rata de capitalizare, c                                  | -             | 0.17                  |
| Curs de schimb conform BNR la data de referinta, EUR/RON | 20.087        |                       |
| VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE COMERCIALE   | RON           | 20.087                |
|  | EUR           | 4.316                 |

Valoarea de piață a proprietatii determinată prin metoda de randament este următoarea:

$$V_T = 20.087 \text{ lei}$$

$$V_T = 4.316 \text{ euro}$$

### III.4. RECONCILIAREA VALORILOR

În urma aplicării metodelor de evaluare s-au estimat următoarele valori ale proprietății:

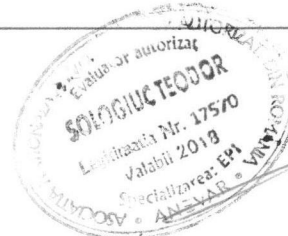
| Nr. | Metoda de evaluare  | Valoare RON |
|-----|---------------------|-------------|
| 1   | Metoda de randament | 20.087      |
| 2   | Metoda comparatiei  | 18.486      |

În analiza rezultatelor am ținut cont de faptul ca raportul de evaluare si concluziile sale trebuie sa respecte principiile :

- valoarea este o predictie ;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este comparare;
- evaluarea este orientata pe piata;

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piata a proprietatii evaluate sunt : adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Deoarece tipul de proprietate evaluata este un teren iar scopul urmarit de proprietar este vanzarea, **valoarea obtinuta prin metoda comparatiilor directe este cea adecvata** deoarece pe vanzator il intereseaza un pret de vanzare comparabil cu al proprietatilor similare care s-au



tranzactionat recent pe piata, iar acest pret de vanzare rezulta cel mai bine din metoda comparatiilor de piata.

Daca cautam cea mai precisa metoda din cele doua folosite de evaluator pentru a propune valoarea de piata, tot **metoda comparatiilor directe este cea mai precisa** deoarece pe piata sunt disponibile mai multe proprietati comparabile iar numarul de corectii efectuate la comparabilele folosite la aceasta metoda a fost mic.

Din punct de vedere al **cantitatii de infomatii** evaluatorul a avut informatii relativ suficiente si pentru metoda comparatiilor directe si pentru metoda de randament, dar informatiile necesare metodei comparatiei de piata au provenit din mai multe surse, fiind mai sigure. Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietatii evaluate (teren-pasune in suprafata de 3.972 mp) la data de 06.12.2018 este de:

| Obiectiv evaluat                | Valoarea evaluată lei | Valoarea evaluată EURO |
|---------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Proprietate imobiliara (teren ) | 18.486                | 3.972                  |
| <b>TOTAL</b>                    | <b>18.486</b>         | <b>3.972</b>           |

Notă: Valoarea de piata estimata este exprimata in lei, si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 06.12.2018. Cursul valutar de referinta este 4.6542 lei/EURO.

**IV. Concluzii.**

Evaluarea proprietatii s-a facut dupa metodele adecvate evaluarii imobiliare.

Valoarea propusa este valabila astazi 06.12.2018, urmând a fi corectată ori de câte ori piața o cere.

Campulung Moldovenesc, 06.12.2018

**Evaluator:**

- Teodor Sologiu - expert evaluator atestat ANEVAR

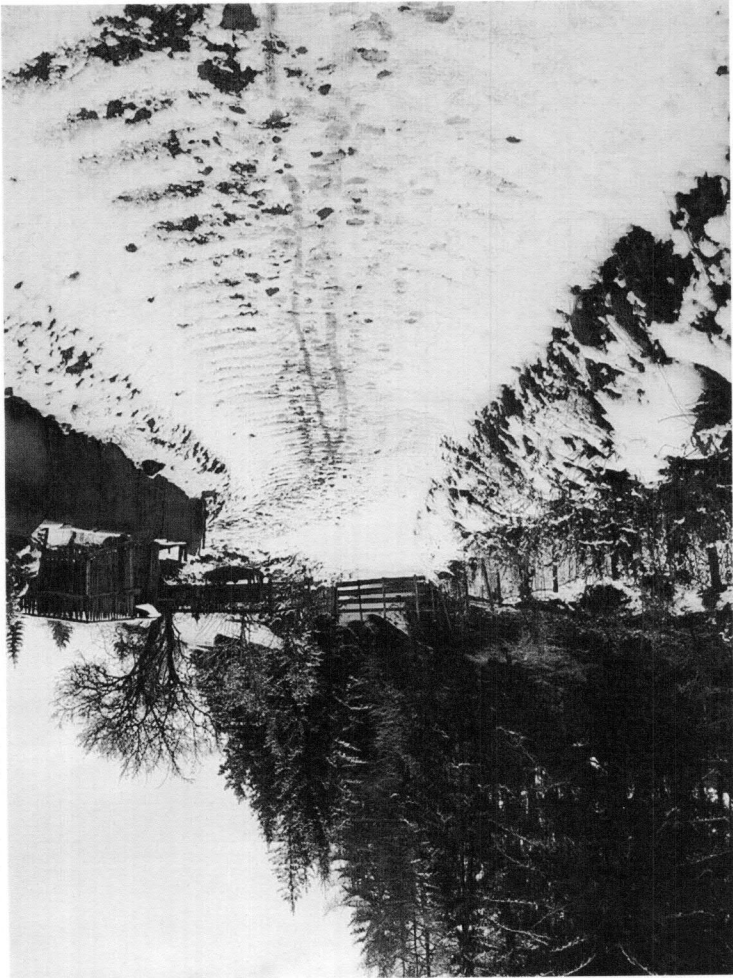
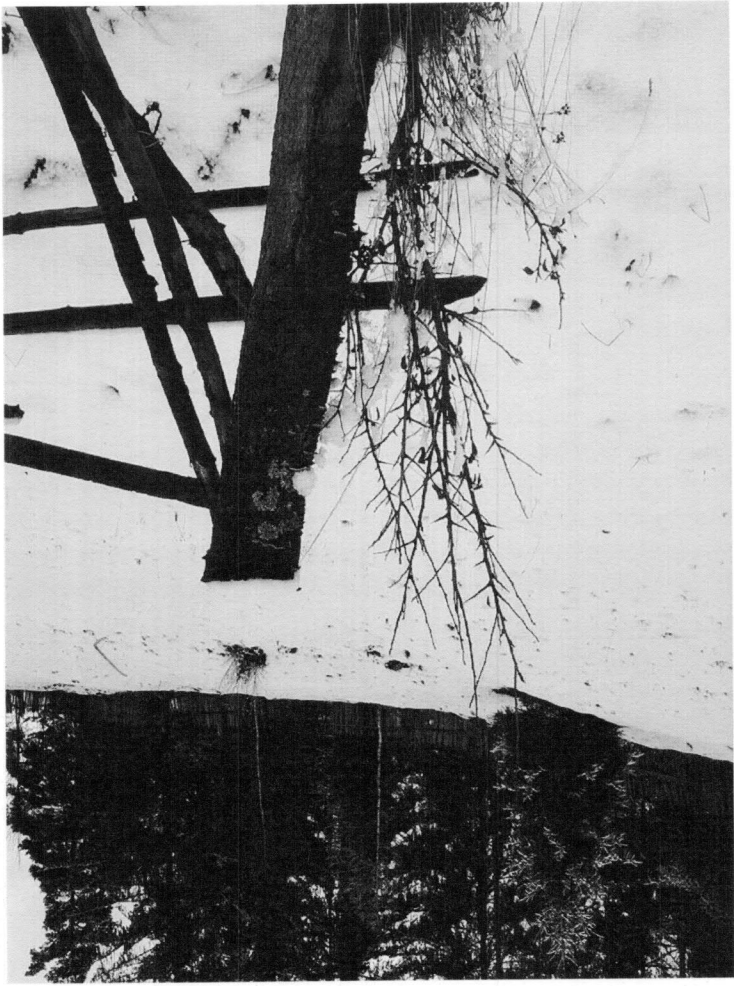
**BIBLIOGRAFIE**

**Bazele elaborării raportului de evaluare și sursele de informare:**

1. Standardele Internationale de evaluare – Ediția 2017;
2. Investigari la fata locului pentru intocmirea fisei de inspectie ;
3. Informatii cu privire la preturi practicate pe piata libera, culese de la notari, participanti la tranzactii imobiliare,etc







181













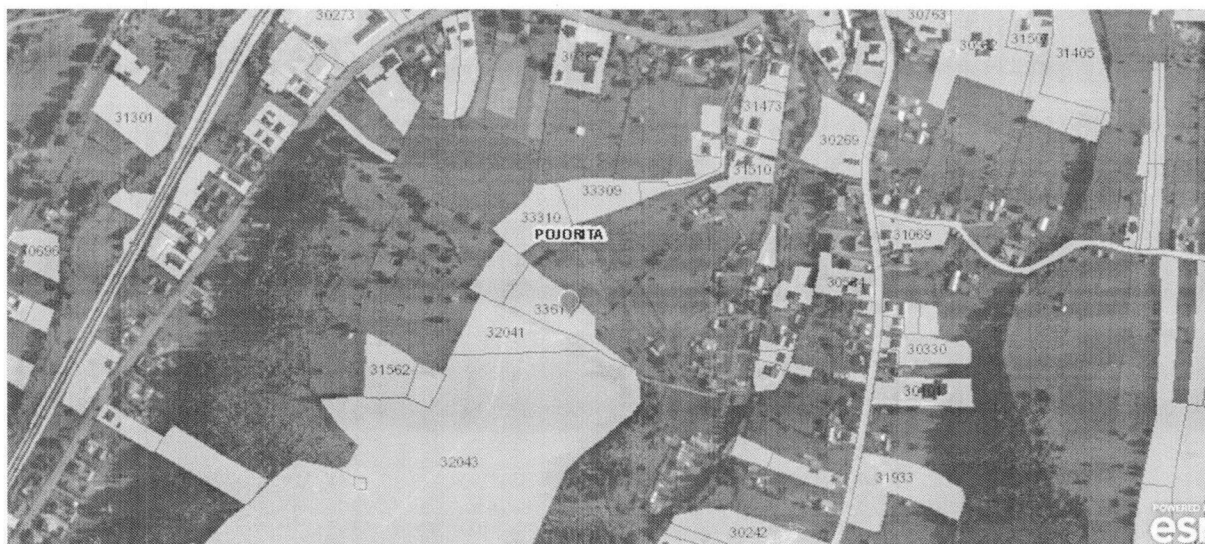
6 000 € Negociabil

**Teren de vanzare in Pojorata (Bucovina) la un pret atractiv**

stare articol: **nespecificat**

Pret: **2 EUR**

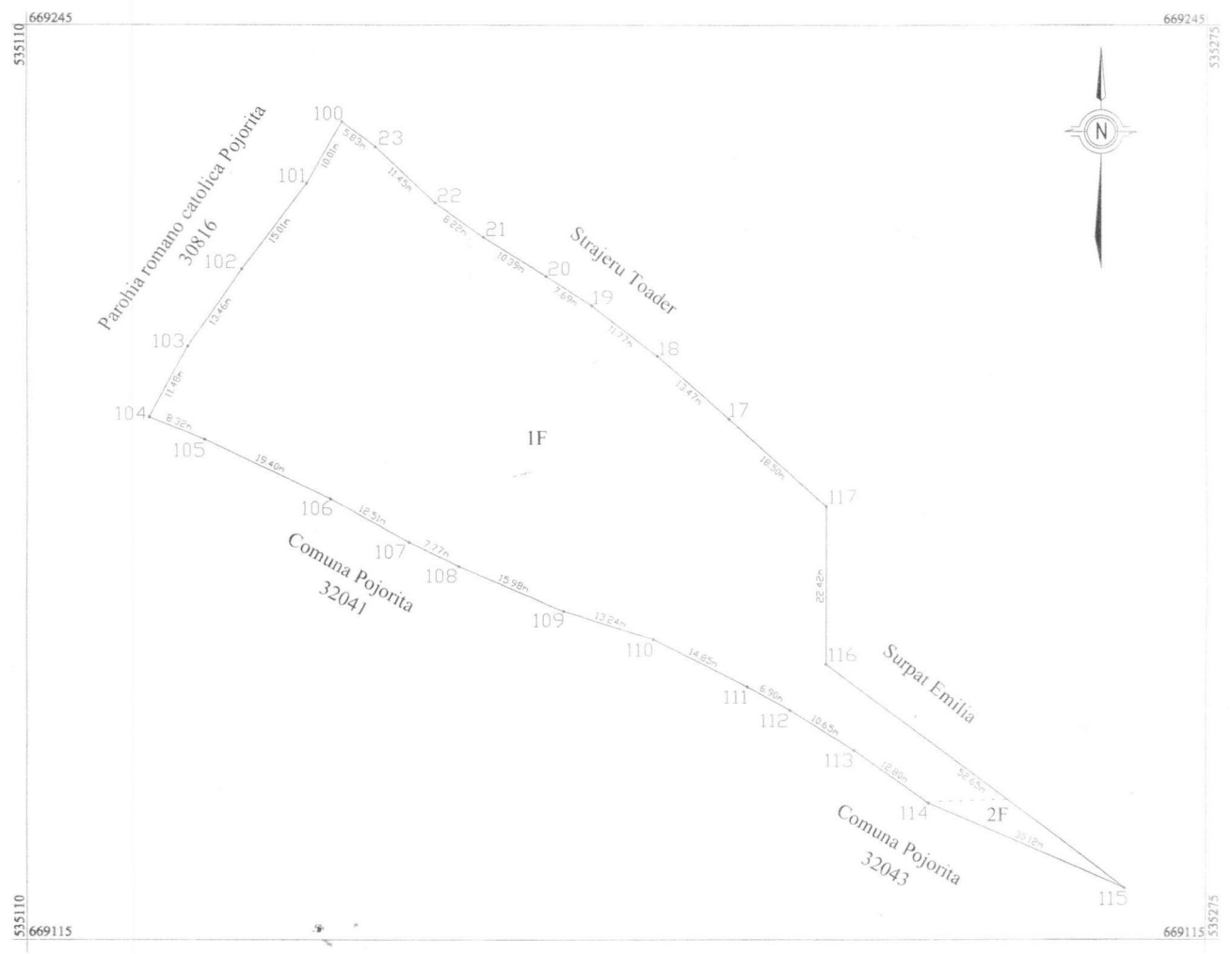
Vand 5000 m intravilan in Pojorata, Bucovina ideal pentru constructia de cabane sau pensiuni la doar minute de condus de renumitele manastiri Moldovita, Sucevita, Humor, Voronet, Putna si aproximativ 25 de minute de masivul Rarau. Deschiderea la drum este de 35 metri si se afla la 300 m de soseaua europeana E58, are apa si curent in zona, la pretul de 2 euro/m<sup>2</sup>. Vederea este absolut superba.



# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI <sup>192</sup>

Scara 1:1000

|                     |                                      |  |
|---------------------|--------------------------------------|--|
| Nr. cadastral       | Suprafața măsurată<br><b>3972 mp</b> | Adresa imobilului<br>com. Pojorita, jud. Suceava |
| Cartea Funciară nr. | U.A.T. Pojorita                      |  |



NOTA: terenul ce face obiectul prezentului plan de situatie este identic d.p.d.v. cadastral cu parte din parcela 2077/3 din CF 30311 - Pojorita.

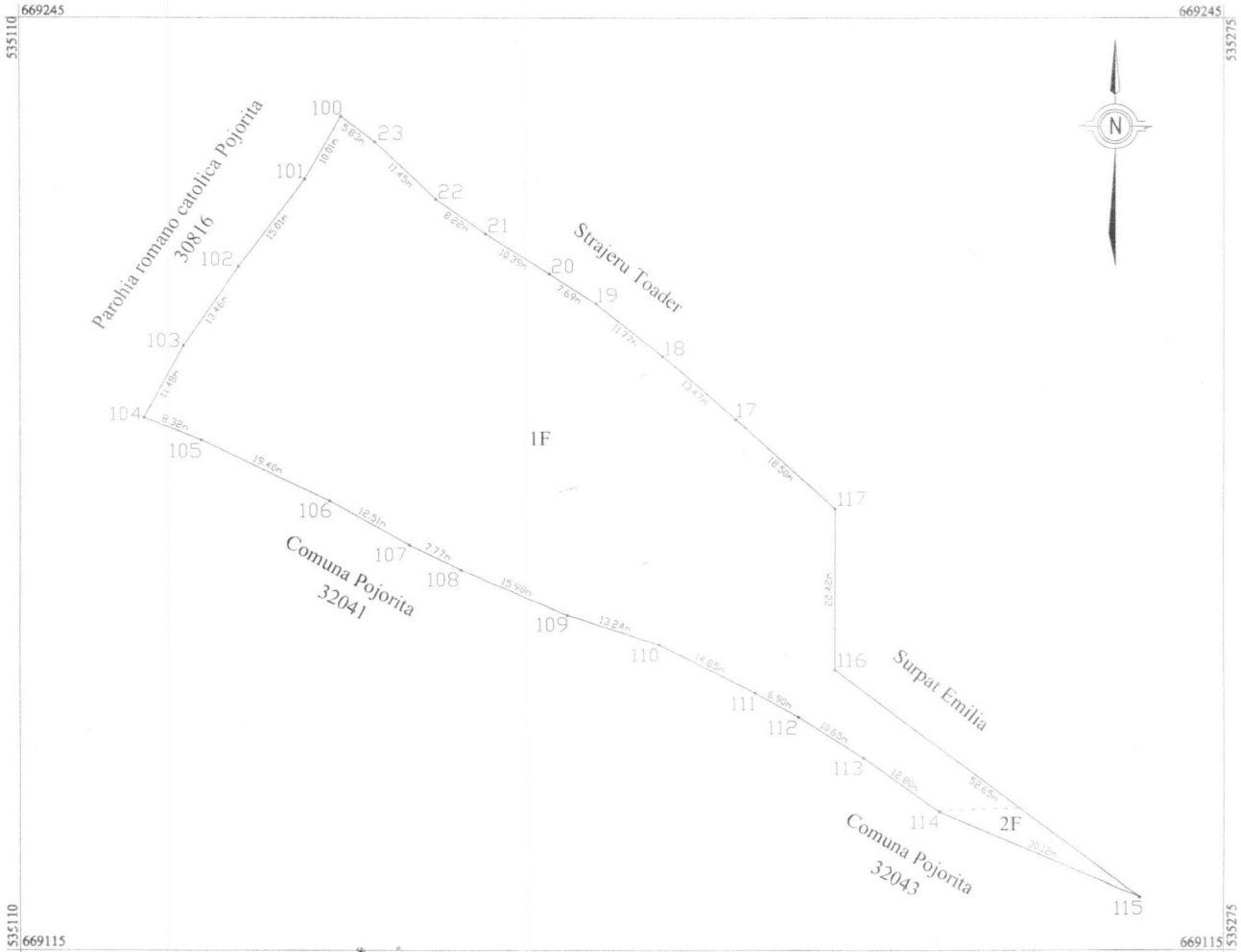
| A. Date referitoare la teren  |                        |                                  |                           |
|---|------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Nr. parcelă   | Categorie de folosință | Suprafața (mp)                   | Mențiuni                  |
| 1   | F                      | 3897                             | teren intravilan          |
| 2   | F                      | 75                               | teren extravilan          |
| <b>Total</b>  |                        | <b>3972</b>                      | imobil parțial împrejmuit |
| B. Date referitoare la construcții  |                        |                                  |                           |
| Cod constr.   | Destinația             | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni                  |
| -   |                        | -                                |                           |
| <b>Suprafața totală măsurată a imobilului = 3972 mp</b>   |                        |                                  |                           |
| <p style="text-align: center;"><b>Executant ,</b><br/><b>S.C. TerraCad S.R.L.</b></p> <p style="text-align: center;">Confirm executarea măsurărilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p style="text-align: center;">Data 05.04.2018</p> |                        |                                  |                           |

# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

193

Scara 1:1000

|                     |                                      |  |
|---------------------|--------------------------------------|--|
| Nr. cadastral       | Suprafața măsurată<br><b>3972 mp</b> | Adresa imobilului<br>com. Pojorîta, jud. Suceava |
| Cartea Funciară nr. | U.A.T. Pojorîta                      |  |



NOTA: terenul ce face obiectul prezentului plan de situatie este identic d.p.d.v. cadastral cu parte din parcela 2077/3 din CF 30311 - Pojorita.

| A. Date referitoare la teren  |                        |                                  |                           |
|---|------------------------|----------------------------------|---------------------------|
| Nr. parcelă   | Categorie de folosință | Suprafața (mp)                   | Mențiuni                  |
| 1   | F                      | 3897                             | teren intravilan          |
| 2   | F                      | 75                               | teren extravilan          |
| <b>Total</b>  |                        | <b>3972</b>                      | imobil parțial împrejmuit |
| B. Date referitoare la construcții  |                        |                                  |                           |
| Cod constr.   | Destinația             | Suprafața construită la sol (mp) | Mențiuni                  |
| -   | -                      | -                                | -                         |
| <b>Suprafața totală măsurată a imobilului = 3972 mp</b>   |                        |                                  |                           |
| <p>Executant,<br/><b>S.C. TerraCad S.R.L.</b></p> <p>Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale, și corespondența acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Data 05.04.2018</p> |                        |                                  |                           |



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

194  
Nr. cerere 5519  
Ziua 12  
Luna 04  
Anul 2018

### EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30311 Pojorâta



23062098

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Nr. CF vechi:638

Adresa: Jud. Suceava

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe             |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------------------|
| A1      | Top: 2077/3-<br>2078/1          | -               | nespecificat intravilan/extravilan |

#### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale   | Referințe   |
|---|---|
| <b>23 / 08/03/1873</b>  |   |
| Act nr. 576, din 08/03/1873;  |   |
| B1  | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1  |
| 1) <b>COMUNA POJORATA</b>   |   |
| OBSERVATII: (provenita din conversia CF 638)  |   |
| <b>5604 / 18/09/2009</b>  |   |
| Hotarare Judecatoreasca nr. 1691, din 03/12/2008 emis de JUDECATORIA C-LUNG MOLDOVENESC;  |   |
| B2  | se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top. 2077/3 din CF 30311 Pojorata si din parte a imobilului cu nr.top. 2077/1 din CF 637 Pojorata se formeaza imobilul cu nr.cad. 30409  |
| <b>3871 / 17/05/2010</b>  |   |
| Hotarare Judecatoreasca nr. 507, din 19/03/2009 emis de JUDECATORIA CAMPULUNG;  |   |
| B3  | se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top. 2077/3 din CF 638 Pojorata (CF 30311) s-a format imobilul cu nr.cad. 30601  |
| <b>1848 / 10/03/2011</b>  |   |
| Act Normativ nr. legea de infiintare a cartilor funciare, din 08/03/1873 (act administrativ nr. 13/15-04-2005 emis de CONSILIUL LOCAL POJORATA; inventarul Domeniului Privat al comunei Pojorata);                                |   |
| B4  | se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top. 2077/3 din CF 30311 Pojorata s-a format imobilul cu nr.cad. 30928, in suprafata de 144 m. p.  |
| <b>11340 / 24/09/2012</b>   |   |
| Act Administrativ nr. 62, din 17/06/2011 emis de CONSILIUL LOCAL POJORATA (act administrativ nr. 6330/14-09-2012 emis de PRIMARIA POJORATA; anexa la HCL 62/2011, adresa nr. 6329 din 14.09.2012, elib.de Primaria com.Pojorata); |   |
| B5  | se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top.2077/3 din CF 30311 Pojorata se formeaza imobilul cu nr.cad.31562  |
| <b>14071 / 12/11/2013</b>   |   |
| Act Administrativ nr. 379, din 15/11/1993 emis de C.J.S.D.P.P.T. Suceava;   |   |
| B6  | se noteaza ca din parte a imobilelor cu nr.top. 2078/1 si 2077/3 din CF 30311 Pojorata se formeaza imobilul cu nr.cad.31970 ;   |
| <b>1805 / 07/02/2014</b>  |   |
| Act Administrativ nr. 97, din 09/12/2013 emis de Consiliul Local Pojorita (anexa la HCL 97/2014, adresa nr. 750/05.02.2014 ,elib.,de Primaria comunei Pojorata);  |   |
| B7  | se noteaza ca din parte a imobilului cu nr. top 2077/3 si 2077/16 din CF 30311 a localitatii Pojorata, se formeaza imobilul cu nr.cad. 32041 , in suprafata de 4793 m.p.,identic cu parte din imobilul care apare inscris la poz. 65 din Anexa la HCL 97/2013 ; |

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe |
|--|-----------|
| <b>1806 / 07/02/2014</b>   |           |
| Act Administrativ nr. 97, din 09/12/2013 emis de Consiliul Local Pojorita (anexa la HCL 97/2014, adresa nr. 749 din 05.02.2014 , elib.de Primaria com.Pojorata );  |           |
| B8 se noteaza ca din parte a imobilului cu nr. top 2077/3 si 2078/1 din CF 30311 a localitatii Pojorata si din parte a imobilului cu nr.top. 2077/16 din CF 32051 a localitatii Pojorata se formeaza imobilul cu nr.cad. 32043 , in suprafata de 99188 m.p.,identificat cu parte din imobilul care apare inscris la poz. 65 din Anexa la HCL 97/2013 ; | A1        |

**C. Partea III. SARCINI .**

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

## Anexa Nr. 1 La Partea I

195

## Teren

| Nr cadastral           | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe             |
|------------------------|-----------------|------------------------------------|
| Top: 2077/3-<br>2078/1 | -               | nespecificat intravilan/extravilan |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

## DETALII LINIARE IMOBIL

Geometria pentru acest imobil nu a fost g. sit.

## Date referitoare la teren

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | pasune              | -           | -              | -     | -       | -        | top.2077/3             |
| 2      | pasune              | -           | -              | -     | -       | -        | top.2078/1             |

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

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

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanța internă nr.30603/12-04-2018 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
12-04-2018

Data eliberării,  
13/04/2018

Asistent/Registrator,  
OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

**O.C.P.I. SUCEAVA**  
**MOCANU OVIDIU**  
Asistent registrotor

Referent,

**O.C.P.I. SUCEAVA**  
**CAJĂNEANU OVIDIU**  
(parafa și semnătura)

