

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



176

GEOSTONE

NR. 7/23.01.2018

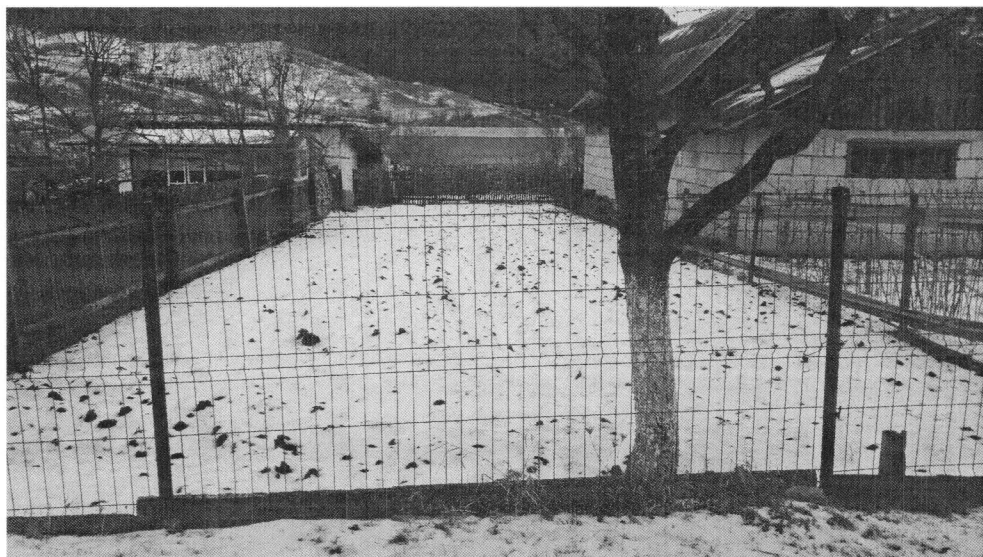
RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara

TEREN INTRAVILAN ARABIL,

CU SUPRAFATA DE 276 MP

amplasat in comuna Pojorîta, jud. Suceava



PROPRIETAR:

COMUNA POJORITA

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI POJORITA

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2017

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



147

I. INTRODUCERE

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membu corporativ ANEVAR

Nr. legitimație ANEVAR - 433/2018

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719:

- Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare - construcții comerciale, construcții industriale și agricole, construcții comerciale, construcții speciale și anexe

- Evaluator autorizat de bunuri mobile - mașini, echipamente și utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport

Absolventă a cursurilor de pregătire profesională continuă în domenii precum: Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Garantarea împrumutului, Deprecierea construcțiilor, Evaluarea stocurilor, Evaluarea activelor de infrastructură, Analiza celei mai bune utilizări, Particularități în evaluarea echipamentelor, Identificarea cadastrală a proprietății imobiliare.

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare -8 ani.

I.2 Identificarea beneficiarului

Prezentul Raport de evaluare se adresează catre Primaria Comunei Pojorita.

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



GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legitimație 433/2017

CUI: 22714221, J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



178

I.3 Certificarea valorii

Evaluatorul declară pe propria răspundere că nu are nici un interes direct sau indirect, prezent sau viitor, în legătură cu obiectul și scopul evaluării sau cu persoanele fizice / juridice implicate.

În vederea efectuării evaluării au fost luați în considerare toți factorii care au influență asupra valorii obiectului evaluării și nu au fost omise în mod deliberat informații care, după cunoștința expertului, sunt corecte și rezonabile pentru întocmirea prezentului raport.

Metodologic, în elaborarea lucrării s-a ținut seama de prevederile legale, de prețurile de comercializare a unor bunuri identice sau similare cu cele ce fac obiectul prezentului raport, de cursul de schimb valutar de referință la data evaluării, precum și de starea reală a bunurilor evaluate la data efectuării inspecției / evaluării.

Principial, raportul de evaluare respectă Standardele Internaționale de Evaluare, Standardele ANEVAR, precum și materialul bibliografic de specialitate și poate fi expertizat (la cerere) de către unul dintre membrii autorizați special în acest sens.

Rezultatele și informațiile cuprinse în interiorul lucrării se consideră a fi corecte, chiar dacă redactarea nu a reținut, întotdeauna și integral, detaliile metodologiei de evaluare care au condus la rezultatele evidențiate.

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de nici un factor. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă în societatea comercială care face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de partile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele Internaționale de Evaluare. Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2017

CUI: 22714221 - J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



179

GEOSTONE

I.4 Rezumatul concluziilor importante

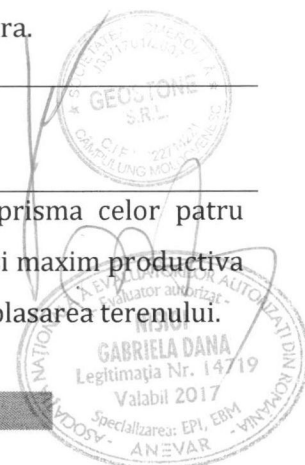
	DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra <i>proprietatii funciare</i> , <i>identificat dupa cum urmeaza:</i>
OBIECTUL EVALUARII	<u>TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL, CU SUPRAFATA DE 276 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 33407/POJORITA, CU NR. CAD. 33407.</u>
DREPT DE PROPRIETATE	Proprietatea imobiliara este inregistrata cu <u>drept absolut de proprietate</u> (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2017) in favoarea COMUNEI POJORATA, in baza actului administrativ nr. 29/15.05.2017, emis de Consiliul Local Pojorita, Act Administrativ nr. 6679, din 05.12.2017 emis de Primaria Pojorata, Act Administrativ nr. 7072, din 22/12/2017 emis de Primaria comunei Pojorita.
ADRESA PROPRIETATII	Intravilan comuna Pojorata, jud. Suceava
UTILIZARE ACTUALA	Neutilizat, teren ce poate fi edificat, doar prin comasare la proprietati invecinate, avand o forma alungita.
RETELE EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica, retea alimentare apa.
RETELE EDILITARE ALE AMPLASAMENTU- LUI	Retea alimentare energie electrica in zona
SITUATIA JURIDICA	Terenul este liber de sarcini, conform extras de carte funciara.
SCOPUL EVALUARII	Vanzare teren
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi cea actuala - utilizare comerciala, avand in vedere amplasarea terenului.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2017

CUI: 22714221 / J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



18p

DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost realizata in 17.01.2018
DATA EVALUARII	23.01.2018
CURS VALUTAR	1 EUR – 4.6679 LEI
	Evaluarea s-a realizat in conformitate cu Standardele Internationale de Evaluare, editia 2017:
CONFORMITATEA	SEV100 –Cadrul general;
CU STANDARDELE	SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii ;
INTERNATIONALE	SEV 102 – Implimentare ;
DE EVALUARE	SEV 103 – Raportare ; SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare ; GEV 630 – Evaluarea buuri imobile
TIPUL VALORII ESTIMATE	Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA

În urma aplicării abordarilor de evaluare si ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA a PRORPIETATII IMOBILIARE FUNCiare, aflata in proprietatea COMUNEI POJORATA, este de:**

Valoarea de piata estimata a terenului in suprafata de 276 mp (eur)	1230 eur
Valoarea de piata estimata a terenului suprafata de 276 mp (lei)	5.700 lei



GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2017

CUI: 22714221 / J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



181

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Daca standardul valorii raspunde la intrebarea care tip de valoare, fiind legata in mod direct de scopul evaluarii, premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, adica cum va avea loc tranzactia. Altfel spus, premisa valorii consta in asumarea circumstantelor de tranzactie in care proprietatea va fi evaluata.

II.1 Scopul, utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii

Scopul pentru care este efectuata evaluarea trebuie prezentat in mod clar. Scopul evaluarii va determina tipul valorii.

VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.

Utilizarea evaluarii propusa este motivul pentru care clientul are nevoie de evaluare.

II.2 Tipul valorii, definirea valorii, data estimarii valorii si data inspectiei proprietatii

Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare, editia 2017.

Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA

Estimarea valorii de piata va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifica starea activului in cadrul schimbului ipotetic sau situatiile in care se presupune ca activul se schimba.

Definitie:

«Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.»

Data estimarii valorii si data inspectiei: Data evaluarii este 23.01.2018. Cursul BNR 1 EUR=4,6679 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia proprietatii s-a realizat in 17.01.2018.

II.3 Drepturile de proprietate evaluate

Definitii:

Dreptul asupra proprietatii imobiliare confera titularului dreptul de a poseda, folosi si dispune de teren si constructii. Exista trei tipuri de baza ale dreptului asupra proprietatii imobiliare.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2017

CUI: 22714221 / J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



182

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

Proprietatea imobiliară este înscrisă cu **drept absolut de proprietate** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare 2017) în favoarea COMUNEI POJORATA, în baza actului administrativ nr. 29/15.05.2017, emis de Consiliul Local Pojorita, Act Administrativ nr. 6679, din 05.12.2017 emis de Primăria Pojorita, Act Administrativ nr. 7072, din 22/12/2017 emis de Primăria comunei Pojorita.

II.4 Sfera misiunii evaluării

Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurile care sunt adoptate, ipotezele stabilite, precum și limitările aplicate, conform Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2017.

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

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

II.5 Natura și sursa informațiilor utilizate

Informațiile utilizate au fost:

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



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, Legitimatie 433/2017

CUI: 22714221 / J33/1701/2007

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

Sursele de informatii au fost:

- _ Destinatarii raportului de evaluare (proprietarii bunului imobil), pentru situatia juridica, suprafete, istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- _ Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- _ Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, Legitimatie 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a examinat planul de situație/fișa bunului imobil/releveul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, Legitimatie 433/2017

CUI: 22714221 / J33/1701/2007

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



suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Conditii limitative:

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



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, Legitimatie 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

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

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

Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele Internationale de Evaluare, editia 2017:**

SEV100 - Cadrul general

SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii

SEV 102 - Implimentare

SEV 103 - Raportare

SEV 230- Drepturi asupra proprietatii imobiliare

GEV 630 - Evaluarea bunuri imobile



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimatie 433/2017

CUI: 22714221 / J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea proprietatii imobiliare

DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra proprietatii funciare, identificat dupa cum urmeaza:
TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA ARABIL, CU SUPRAFATA DE 276 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 33407/POJORITA, CU NR. CAD. 33407

III.2 Descrierea juridica

Conform extras de carte funciara, terenul este liber de sarcini.

III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, Legitimatie 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



III.4 Date despre aria de piata

O piata este mediul în care bunurile si serviciile se comercializeaza între cumparatori si vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii între cumparatori si vânzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor înțelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala înțelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si vânzatorilor de pe piata particulara la *data evaluarii*. Pentru a avea un efect asupra pretului, cumparatorii si vânzatorii trebuie sa aiba acces pe piata. O piata poate fi definita pe baza unor criterii variate. Acestea sunt:

- ❖ bunurile sau serviciile care se comercializeaza;
- ❖ limitarile dimensiunii sau distributiei;
- ❖ geografic.

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

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimatie 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



190

relevanta, existente la data evaluarii, si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

Activitatea pietei

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

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

Informatiile despre pret de pe o piata inactiva pot fi totusi o dovada a valorii de piata. O perioada de scadere a preturilor este posibil sa cunoasca atât o diminuare a nivelurilor activitatii, cât si o crestere a vânzarilor care pot fi considerate „fortate”. Totusi, pe pietele în declin, exista vânzatori care nu actioneaza sub constrângerea de a vinde si a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vânzatori ar însemna ignorarea realitatilor pietei.

Piata imobiliara

În zece județe reprezentative pentru agricultura românească, tranzacțiile cu teren agricol s-au făcut la un preț mediu de 11.000 lei/hectar (2.600 euro/hectar) în luna noiembrie, arată o analiză a ZF făcută pe baza documentelor publicate de direcțiile agricole județene. Cele zece județe sunt Teleorman, Constanța, Arad, Olt, Buzău, Galați, Botoșani, Tulcea, Argeș și Mehedinți.

Grosul tranzacțiilor cu terenuri din noiembrie a fost alimentat de capital românesc, iar principalii jucători activi au fost fermieri și mai puțin investitori pasivi în terenuri în mediul rural. Piața terenurilor arabile a fost până acum aproape în totalitate netransparentă, fără reprere de lichiditate sau de preț. România are a șasea suprafață agricolă din Uniunea Europeană, cu 13,6 milioane de hectare, din care 8,5 milioane de hectare arabile.

Factorii importanți în determinarea prețurilor de vânzare țin de gradul de comasare al terenurilor, de situația cadastrală a acestora, de existența logisticii necesare pentru o agricultură performantă și, nu în ultimul rând, de calitatea naturală a terenului.

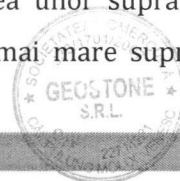
Investitorii sunt, în general, interesați de achiziționarea unor suprafețe mari de teren, din perspectiva randamentului investițional pe care îl obțin. Cea mai mare suprafață tranzacționată de Hitch&Mosher în ultimii ani a fost de 2.000 de hectare.

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, Legitimatie 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



GHOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



191

„Piața mai are potențial de creștere, vedem în continuare majorări de preț, dar volumele tranzacționate nu sunt mari. Nu am mai văzut tranzacții de sute de hectare“, spune Robert Rekkers, șeful Agricovert Credit IFN, unul dintre finanțatorii activi în agricultură.

Patru din cele 10 milioane de hectare de teren arabil pe care le are România sunt controlate de străini, direct sau prin firme interpuse. „Două milioane de hectare de teren arabil sunt vândute la străini, iar alte două milioane de hectare sunt date în arendă unor firme cu acționari străini“, a declarat Laurențiu Baci, președintele Ligii Asociațiilor Producătorilor Agricoli din România (LAPAR). El a explicat că între 1990 și 2014 străinii au achiziționat un milion de hectare de teren arabil înființând firme în România, iar după 1 ianuarie 2014, când s-a liberalizat piața funciară, au mai cumpărat încă un milion de hectare. Aceste estimări ale producătorilor români se bazează pe datele culese din România, dar și din bazele de date internaționale, pentru că în România nu există statistici oficiale cu privire la numărul străinilor care dețin terenuri agricole.

Terenurile se vând pe nimic în România comparativ cu alte țări europene. Prețurile medii de tranzacționare sunt cuprinse între 2.000 euro/ha și 7.000 euro/ha (în zona de vest a țării). „Factorii importanți în determinarea prețurilor de tranzacționare țin de gradul de comasare al terenurilor, de situația cadastrală a acestora, de existența logisticii necesare pentru o agricultură performantă și, nu în ultimul rând, de calitatea naturală a terenului“, a explicat Marius Schiopotă, Managing Partner al Hitch&Moshier. Spre comparație, în Germania și Franța, un hectar de teren agricol costă, în medie, 30.000 de euro, iar în Olanda, 80.000 de euro.

III.5 Descrierea proprietatilor imobiliare supuse evaluarii

- Zona amplasarii: proprietatea imobiliara este amplasata in intravilan comuna Pojorata, jud. Suceava
- Terenul în suprafață de 276 mp, are forma regulata, dreptunghiulara - alungita, cu deschidere la drum acces pietruit de cca 8 ml.
- Tipul zonei: zona cu caracter mixt - comercial /rezidential;
- Utilizarea terenului in zona: la data inspectiei terenul nu era ocupat de cladiri;
- Utilitati ale zonei: retea alimentare energie electrica
- Utilitati ale amplasamentului: utilitatile sunt in zona;
- Distanta rutiera fata de retele de transport urban:
- Topografie: panta usoara;
- Amenajari ale terenului: terenul este liber



GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, Legitimatiya 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



○ Acesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: accesul se realizeaza la strada pietruita.

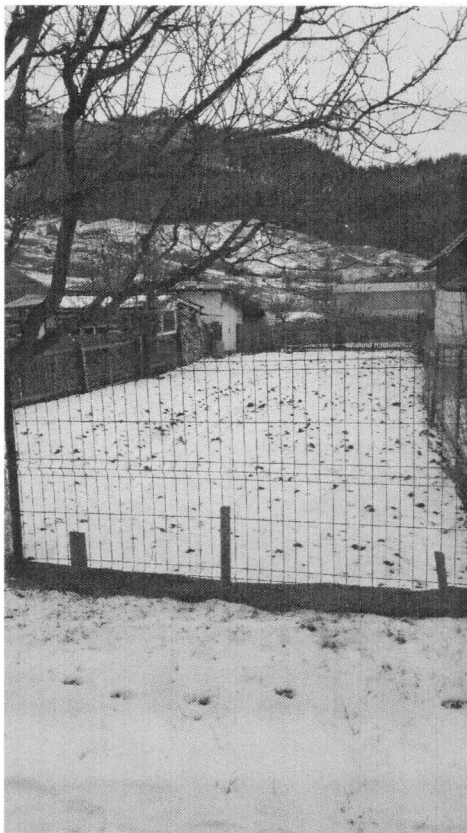
○ Vecini:

La vest - propr. Tomoiaga Domnica

La nord - propr. Comuna Pojorita

La sud - drum acces

La est - propr. Leustean Ioan



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimatie 433/2017

CUI: 22714221, J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

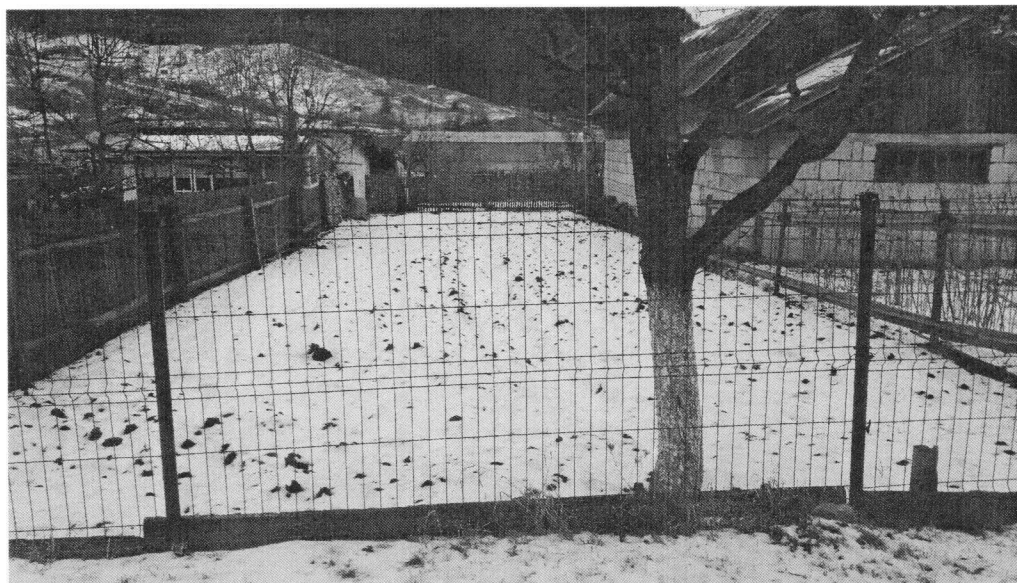
mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



193

GEOSTONE



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

IV.1 Cea mai buna utilizare

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare - este definita ca utilizarea rezonabila, probabila si legala a unui teren liber sau construit care este fizic posibila, fundamentata adecvat, fezabila financiar si are ca rezultat cea mai mare valoare.

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

- * cea mai buna utilizare a terenului liber
- * cea mai buna utilizare a terenului construit.

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

_ permisibila legal; _ posibila fizic; _ fezabila financiar; _ maxim productiva.

Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva poate fi comerciala, utilizarea actuala.

Prin prisma criteriilor care definesc notiunea de C.M.B.U. aceasta abordare:

- **este permisibila legal;** indeplineste conditia de **fizic posibila.** este **fezabila financiar.**
- este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

IV.2 Procedura de evaluare

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata:

- Metoda comparatiilor directe.

Avand in vedere proprietatea subiect, metoda relevanta de evaluare este metoda comparatiilor directe.

Etape parcurse

- _ documentarea, pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar sau reprezentantii acestuia;
- _ inspectia amplasamentului si a zonei;
- _ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- _ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, Legitimatie 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



- _ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- _ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare editia 2017, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Metode si tehnice de evaluare aplicate pentru esimarea valorii de piata a terenului:

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajari si/sau constructii se poate realiza prin sase metode recunoscute de evaluare.

Cele sase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- Comparatia directa - utilizata pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea de piata se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, adica valoarea de piata poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate sau sunt oferite la o data apropiata de data evaluarii.

Pentru a raspunde obiectivelor stabilite prin misiunea de evaluare, valoarea de piata a terenului in suprafata de 276 mp va fi estimata prin metoda comparatiilor directe, pe piata funciara identificandu-se suficiente oferte comparabile.

- Extractia de pe piata consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus constructii) s-a sczut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.
- Alocarea se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii diferitelor. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.
- Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anual alocat constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rata de capitalizarii.
- Capitalizarea directa a rentei se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului in schimbul unei rente sau chirii.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, Legitimatie 433/2017

CUI: 22714221, J33/1701/2007

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



- Analiza fluxului de numerar actualizat - reprezinta o analiza a parcelarii si dezvoltarii terenului neamenajat, pe premise amenajarile si cladirile proiectate reprezinta cea mai probabila utilizare a terenului.

Concluzie: estimarea valorii de piata a terenului se realizeaza prin metoda comparatiilor directe, bazata pe datele de pe piata funciara.

IV.3 Metoda comparatiilor directe

Metoda comparatiilor directe poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber care este considerat ca fiind liber in scopuri de evaluare. Comparatia directa este tehnica cea mai utilizata pentru evaluarea terenului si metoda preferata atunci cand exista informatii despre vanzarile comparabile. Pentru a aplica aceasta metoda, se colecteaza informatii despre parcele similare de teren vandute, acestea sunt analizate, comparate si corectate pentru a se determina valoarea terenului evaluat. In procesul de comparatie se iau in considerare asemanarile si deosebirile dintre parcele.

- Evaluatorul trebuie sa analizeze cativa pasi pentru a forma o opinie asupra valorii terenului: aduna despre vanzarile actuale, precum si despre cotatele, ofertele si optiunile disponibile.

- Identifica asemanarile si diferentele intre date;
- Identifica cea mai buna utilizare a fiecarei vanzari comparabile potientiale;
- Identifica unitati de comparatie pentru a explica comportamentul pietii;
- Corecteaza preturile de vanzare ale comparabilelor pentru a justifica diferentele fata de caracteristicile terenului evaluat;
- Formuleaza o concluzie asupra valorii de piata a terenului respectiv.

Scopul **metodei comparatiilor directe** este sa selecteze vanzarile de pe piata comparabile si apoi sa corecteze diferentele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selectie. Elementele de comparatie includ drepturile de proprietate, conditiile de finantare, conditiile de vanzare (motivatie), cheltuielile facute imediat dupa achizitionare, conditiile de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea. Caracteristicile fizice ale unei parcele de teren se refera la marimea sa, forma deschiderea, topografia, localizarea si privelistea sa.

Calculul valorii de piata a terenului este prezentata in anexa.



GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2017

CUI: 22714221, J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



IV.4 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordărilor de evaluare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 23.01.2018 **VALOAREA PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE - TEREN INTRAVILAN, ARABIL CU SUPRAFATA DE 276 MP, amplasat în intravilan comuna Pojorata, jud. Suceava, aflata în proprietatea COMUNEI POJORATA, este de:**

Valoarea de piata estimata a terenului în suprafata de 276 mp (eur)	1230 eur
Valoarea de piata estimata a terenului suprafata de 276 mp (lei)	5.700 lei

Data evaluării este 23.01.2018. Cursul BNR 1EUR=4,6679 LEI.

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



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2017

CUI: 22714221 / J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



198

V. ANEXE

- Adresa solicitare
- Extras de carte funciara
- Plan de amplasament si delimitarea imobilului
- Plan de incadrare in zona
- Certificat inmatriculare societate
- Autorizatie membru corporativ
- Asigurare profesionala 2017



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

VI. BIBLIOGRAFIE

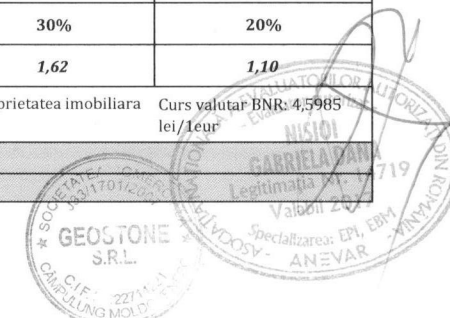
- Standarde Internationale de Evaluare 2017
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Evaluarea intreprinderii, Ghid de interpretare si aplicare a GN 6 – Sorin V. Stan, IROVAL 2008
- Evaluarea intreprinderii – Editia a II-a revizuita – Coordonator Sorin V. Stan, IROVAL, 2006
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric – Sorin Turcus, Aurel Cristian, Matrix Rom, martie 2012
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate



TEREN INTRAVILAN, ARABIL CU SUPRAFATA DE 276 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 33407/POJORATA, CU NR. CAD. 33407						
GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE						
Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile - TEREN INTRAVILAN PRETABIL PENTRU CONSTRUCTII REZIDENTIALE				
		A	B	C	D	E
Suprafata (mp)	276,00	2.600,00	5.800,00	4.400,00	2.860,00	3.200,00
Pret oferta (eur/mp)	0	7,00	9,10	3,40	5,90	6,00
Marja de negociere (eur)		-€ 1,00	-€ 1,50	-€ 0,20	-€ 0,50	-€ 0,50
Marja de negociere, %		-14%	-16%	-6%	-8%	-8%
Sursa datelor		www.terenuri.net	www.olx.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro
Construit/neconstruit	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)	liber de constructii /imprejmuit cu grad din lemn (provizoriu)	liber de constructii /neimprejmuit
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		6,00	7,60	3,20	5,40	5,50
Elemente specifice tranzactionarii						
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur /mp		6,00	7,60	3,20	5,40	5,50
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur /mp		6,00	7,60	3,20	5,40	5,50
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur /mp		6,00	7,60	3,20	5,40	5,50
Cheltuieli necesare imediat dupa cumarare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur /mp		6,00	7,60	3,20	5,40	5,50
Conditii de piata	data evaluarii	ianuarie-18	ianuarie-18	ianuarie-18	decembrie-17	recent
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur /mp		6,00	7,60	3,20	5,40	5,50
Elemente specifice proprietatii						
Localizare	comuna Pojorata, jud. Suceava	comuna Pojorata, jud. Suceava , zona mai buna	comuna Pojorata, jud. Suceava , zona mai buna	comuna Pojorata, jud. Suceava	comuna Pojorata, jud. Suceava	comuna Pojorata, jud. Suceava
Ajustare, %		-15%	-15%	0%	0%	-5%
Ajustare, eur		-0,90	-1,14	0,00	0,00	-0,28
Pret ajustat, eur /mp		5,10	6,46	3,20	5,40	5,23



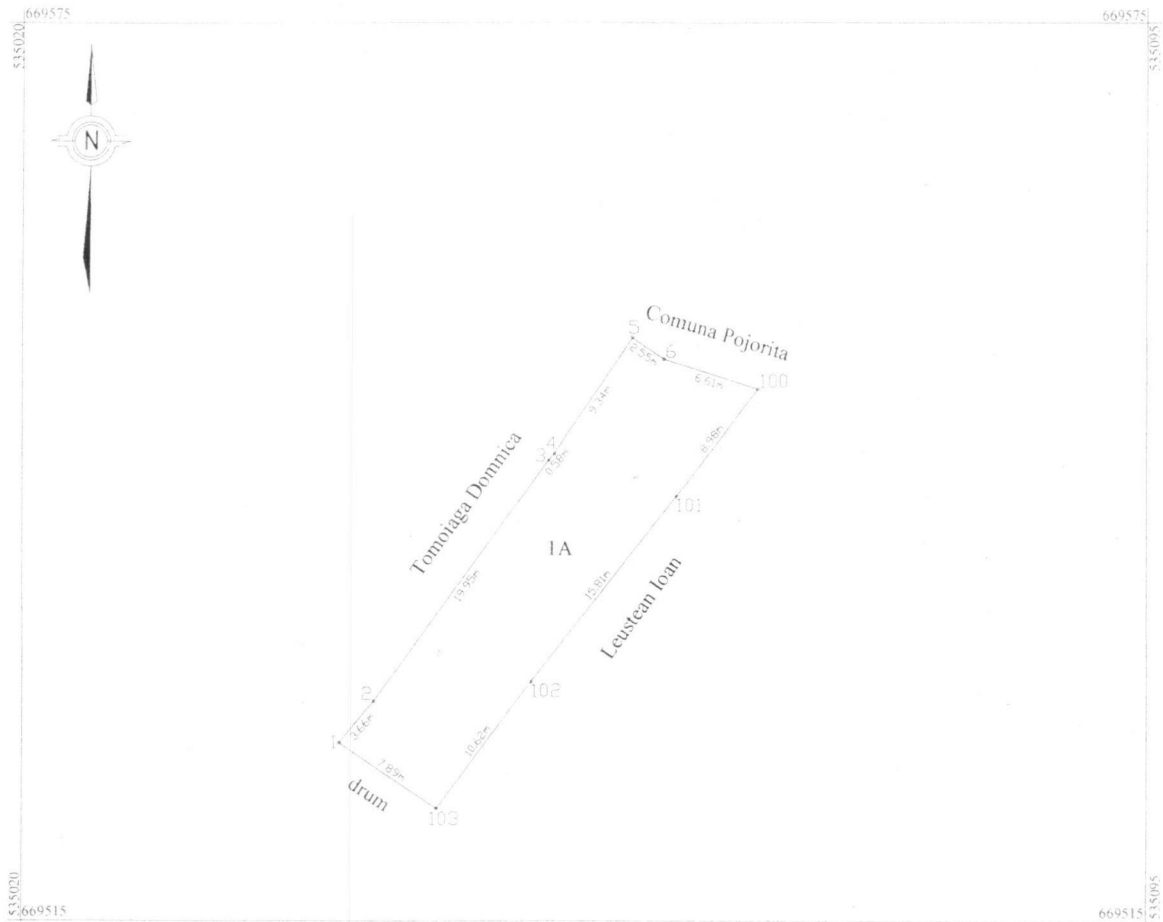
Caracteristici fizice						
Suprafata (mp)	276,00	2.600,00	5.800,00	4.400,00	2.860,00	3.200,00
Ajustare, %		-15%	-5%	-15%	-15%	-15%
Ajustare, eur		-0,77	-0,32	-0,48	-0,81	-0,78
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	extravilan	intravilan	intravilan
Ajustare, %		0%	0%	15%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,48	0,00	0,00
Amenajari exterioare	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Topografie /relief	drept	drept	drept	panta 1/2 din teren si 1/2 panta lina	panta lina	drept
Ajustare, %		0%	0%	10%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,32	0,00	0,00
Utilitati disponibile	electricitate, apa si canalizare proprii (retea apa si canalizare nu sunt obiectul prezentului raport de evaluare)	electricitate (reteaua este la marginea terenului)	electricitate (reteaua este la marginea terenului)	electricitate (reteaua este la marginea terenului)	electricitate (reteaua este la marginea terenului)	electricitate (reteaua este la marginea terenului)
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Forma in plan	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deschiderea la strada	amplasamentul are deschidere la drum asfaltat pe o lungime de cca 8 m	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum asfaltat
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ajustare totala caracteristici fizice, %		-15,00%	-5,00%	10,00%	-15,00%	-15,00%
Ajustare totala caracteristici fizice, eur		-0,77	-0,32	0,32	-0,81	-0,78
Utilizare	rezidentiala /comerciala (pensiune)	rezidentiala /comerciala (pensiune)	rezidentiala /comerciala (pensiune)	rezidentiala /comerciala (pensiune)	rezidentiala /comerciala (pensiune)	rezidentiala /comerciala (pensiune)
Ajustare, %		0%	0%	0%	-15%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	-0,81	0,00
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (eur/mp)		-0,77	-0,32	0,32	-1,62	-0,78
Pret ajustat, eur		4,34	6,14	3,52	3,78	4,44
Ajustare totala neta absoluta, %		-30,00%	-20,00%	10,00%	-30,00%	-20,00%
Ajustare totala neta absoluta, eur		-1,67	-1,46	0,32	-1,62	-1,06
Ajustare totala bruta absoluta, %		30%	20%	40%	30%	20%
Ajustare totala bruta absoluta, eur		1,80	1,52	1,28	1,62	1,10
* Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara C, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si supra pretului careia nu i s-au efectuat ajustari brute absolute						
Valoarea de piata a proprietatii subiect (rotujit) *	1.230 €					
	5.700 lei					



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI ²⁰³

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
33407	276 mp	com. Pojorita, jud. Suceava
Cartea Funciară nr.		U.A.T. Pojorita



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	276	teren intravilan
Total		276	imobil împrejmuit

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 276 mp
Suprafața din act = 276 mp

<p>Executant , S.C. TerraCad S.R.L.</p> <p>CONFIRMĂM executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea înlocuirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren.</p> <p>Ovidiu Alin BOICU S.C. TERRACAD S.R.L.</p> <p>Data 31.03.2017</p>	<p>Inspector</p> <p>CONFIRMĂM introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea</p> <p>Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava</p> <p>Nume și prenume: NEGRU PETRICĂ COZMIN</p> <p>Funcția: CONSILIER II</p> <p>Data 14.09.2017</p>
--	--





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33407 Pojorâta

Nr. cerere **17924**
Ziua **11**
Luna **12**
Anul **2017**



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33407	276	Teren imprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17924 / 11/12/2017	
Act Administrativ nr. 29, din 15/05/2017 emis de Consiliul Local Pojorita; Act Administrativ nr. 6679, din 05/12/2017 emis de Primaria Pojorita; Act Administrativ nr. 7072, din 22/12/2017 emis de Primaria comunei Pojorata;	
B2 1/1	A1
1) COMUNA POJORATA , CIF:4441425, DOMENIUL PRIVAT	

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33407	276	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	276	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.983
2	3	6.607
3	4	2.547
4	5	9.34
5	6	0.583
6	7	19.947

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	3.655
8	9	7.886
9	10	10.617
10	1	15.815

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

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 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

27-12-2017

Data eliberării,

14/01/2018

Asistent Registrator,

OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

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

Referent,

(parafa și semnătura)

