

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: [gabrieladan@yaho.com](mailto:gabrieladan@yaho.com)



234

GEOSTONE

NR. 31/22.02.2018

# RAPORT DE EVALUARE

## Proprietate imobiliara

### TEREN INTRAVILAN FANEATA,

### CU SUPRAFATA DE 405 MP

### amplasat in comuna Pojorîta, jud. Suceava



PROPRIETAR:

COMUNA POJORITA

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI POJORITA

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



## I. INTRODUCERE

### I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

#### *Date despre evaluator:*

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

**Membru corporativ ANEVAR**

**Nr. 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 către 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.**

*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*

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



### I.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

#### I.4 Rezumatul concluziilor importante

	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra proprietatii funciare, identificat dupa cum urmeaza:</b>
<b>OBIECTUL EVALUARII</b>	<b><u>TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPRAFATA DE 405 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 33418/POJORITA, CU NR. CAD. 33418.</u></b>
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>	<b>Proprietatea imobiliara</b> este inregistrata cu <b>drept absolut de proprietate</b> (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA, in baza actului administrativ nr. 63/21.09.2017, emis de Consiliul Local Pojorita, Act Administrativ nr. 6680, din 05.12.2017 emis de Primaria Pojorata.
<b>ADRESA PROPRIETATII</b>	Intravilan comuna Pojorata, zona periferica, jud. Suceava
<b>UTILIZARE ACTUALA</b>	La data inspectiei, 20.02.2018, terenul este liber de constructii, fiind ocupat de faneata, avand o forma triunghiulara
<b>RETELE EDILITARE ALE ZONEI</b>	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica, retea alimentare apa.
<b>RETELE EDILITARE ALE AMPLASAMENTULUI</b>	Retea alimentare energie electrica in zona
<b>SITUATIA JURIDICA</b>	Terenul este liber de sarcini, conform extras de carte funciara.
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	<b>Vanzare teren</b>
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>	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.
<b>DATA INSPECTIEI</b>	Inspectia a fost realizata in 20.02.2018

GESTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**DATA EVALUARII** 22.02.2018

**CURS VALUTAR** 1 EUR – 4.6539 LEI

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele Internationale de Evaluare, editia 2018:**

**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 – DOMENIUL PRIVAT, este de:**

<b>Valoarea de piata estimata a terenului in suprafata de 405 mp (eur)</b>	<b>2.050 eur</b>
<b>Valoarea de piata estimata a terenului suprafata de 405 mp (lei)</b>	<b>9.540 lei</b>



**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-lung Moldovenesc

## II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

### II.1 Scopul, utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii

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

#### **VANZAREA 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 2018.

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 piată 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 22.02.2018. Cursul BNR 1 EUR=4,6539 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia proprietatii s-a realizat in 20.02.2018.

### 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.



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- 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 2018) în favoarea COMUNEI POJORATA, în baza actului administrativ nr. 63/21.09.2017, emis de Consiliul Local Pojorita, Act Administrativ nr. 6680, din 05.12.2017 emis de Primăria 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 2018.

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.

Membri 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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



### 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 neschimbate 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



**GEOSTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: [gabrieladanan@yahoo.com](mailto:gabrieladanan@yahoo.com)



- 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-Iung Moldovenesc



GHOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmitiile 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 obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terțe parti.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar 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.



GHOSTONE 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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladana@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.

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@yaho.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 uzuantelor din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport, in conditiile specifice pietei imobiliare ce nu sufera modificari semnificaive 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 2018:**

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.

Membu 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@yaho.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 FANEATA, CU SUPRAFATA DE 405 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 33418/POJORITA, CU NR. CAD. 33418**

#### 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.

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

**GHOSTONES.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 ajuteze 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.**

*Membru corporativ ANEVAR, Iegitimatie 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



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

### Activitatea pietei

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

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

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

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



„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 Agricover 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&Mosher. 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, zona periferica, jud. Suceava
- Terenul în suprafață de 405 mp, are forma neregulata, triunghiulara, cu deschidere la drum national D.N.17 de cca 27 ml.
- Tipul zonei: zona cu caracter mixt , predominant 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: teren drept;
- Amenajari ale terenului: terenul este liber de constructii, fiind ocupat de faneata.



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: gabrieladana@yahoo.com



250

GEOSTONE

- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: accesul se realizeaza din D.N. 17, drum asfaltat.

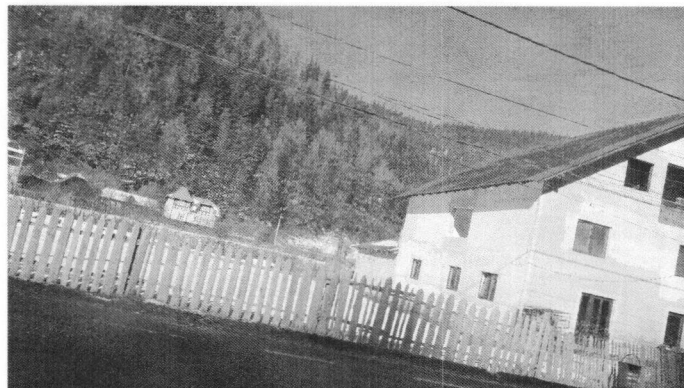
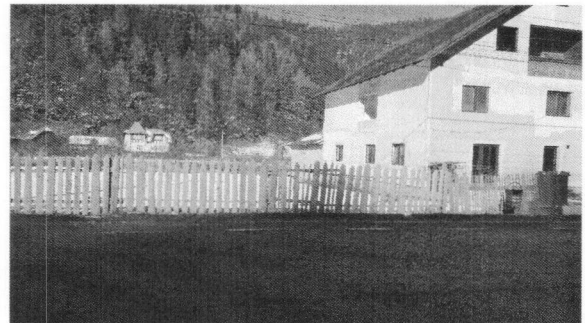
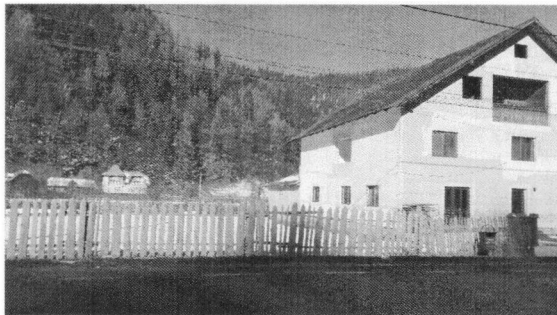
- Vecini:

La vest – propr. Popovici Romeo ,Popovici Laurentiu

La nord – propr. Popovici Romeo ,Popovici Laurentiu

La sud – drum acces ,D.N.17 Pojorata – Campulung Moldovenesc

La est - propr. Vermesan Vladimir



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



## 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;

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimitate 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



- \_ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- \_ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- \_ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare 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 405 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 amenjarilor.
- 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 diferite. 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.

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@yaho.com



- 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.
- Analiza fluxului de numerar actualizat - reprezinta o analiza a parcelarii si dezvoltarii terenului neamenajat, pe premise amenajarile si cladirile proiectate reprezenta 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.*

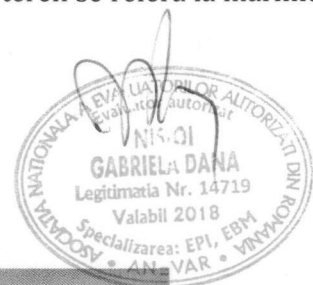
#### IV.3 Metoda comparatiilor directe

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 (motivatia), 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.*



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



#### 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 22.02.2018 **VALOAREA PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE - TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 405 MP, amplasat în intravilan comuna Pojorata, zona periferica, jud. Suceava, aflata în proprietatea COMUNEI POJORATA, este de:**

<b>Valoarea de piata estimata a terenului în suprafata de 405 mp (eur )</b>	<b>2.050 eur</b>
<b>Valoarea de piata estimata a terenului suprafata de 405 mp (lei )</b>	<b>9.540 lei</b>

**Data evaluării** este 22.02.2018. Cursul BNR 1EUR=4,6593 LEI.

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

*Campulung Moldovenesc*

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

mobili: 074 315.5245 /074 333.8249

email: [gabrieladan@yahoo.com](mailto:gabrieladan@yahoo.com)



## 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 2018



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](mailto:gabrieladan@yaho.com)



## VI. BIBLIOGRAFIE

- Standarde Internationale de Evaluare 2018
- 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



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-lung Moldovenesc

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPAFATA DE 405 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 33418/POJORATA, CU NR.CAD. 33418

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile - TEREN INTRAVILAN PRETABIL PENTRU CONSTRUCTII REZIDENTIALE				
		A	B	C	D	E
<b>Suprafata (mp)</b>	405	3300	4000	7700	3500	1060
<b>Pret oferta (eur/mp)</b>		<b>10,0</b>	<b>8,0</b>	<b>8,0</b>	<b>12,0</b>	<b>7,0</b>
<b>Marja de negociere (eur)</b>		-1,00 €	-0,80 €	-1,0 €	-1,5 €	-0,5 €
<b>Marja de negociere, %</b>		-10%	-10%	-13%	-13%	-7%
<b>Sursa datelor</b>		www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>		9	7	7	11	7
<b>Elemente specifice tranzactionarii</b>						
<b>Drept de proprietate transmis</b>	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
<b>Pret ajustat (eur/mp)</b>		<b>9,00</b>	<b>7,20</b>	<b>7,00</b>	<b>10,50</b>	<b>6,50</b>
<b>Conditii de finantare</b>	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (eur/mp)</b>		<b>9,00</b>	<b>7,20</b>	<b>7,00</b>	<b>10,50</b>	<b>6,50</b>
<b>Conditii de vanzare</b>	independent	independent	independent	independent	independent	independent
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (eur/mp)</b>		<b>9,00</b>	<b>7,20</b>	<b>7,00</b>	<b>10,50</b>	<b>6,50</b>
<b>Conditii de piata</b>	data evaluarii	recent	recent	recent	recent	recent
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat, eur</b>		<b>9,00</b>	<b>7,20</b>	<b>7,00</b>	<b>10,50</b>	<b>6,50</b>
<b>Elemente specifice proprietatii</b>						
<b>Localizare</b>	com. Pojorata, sat Pojorata, la intrarea dinspre Sadova, in apropiere de cariera, jud. Suceava	com. Pojorata, sat Pojorata, str. Podirei, jud. Suceava -zona mediana	com. Pojorata, sat Pojorata, jud. Suceava -zona mediana	com. Pojorata, sat Pojorata, jud. Suceava -zona mediana	com. Pojorata, sat Pojorata, jud. Suceava - zona centrala	com. Pojorata, sat Pojorata, str. Podirei, jud. Suceava-zona periferica
Ajustare, %		-30%	-30%	-30%	-35%	-20%
Ajustare, eur		-2,70	-2,16	-2,10	-3,68	-1,30
<b>Pret ajustat, eur</b>		<b>6,30</b>	<b>5,04</b>	<b>4,90</b>	<b>6,83</b>	<b>5,20</b>
<b>Caracteristici fizice</b>						
<b>Suprafata (mp)</b>	405	3300	4000	7700	3500	1060
Ajustare, %		-20%	-20%	5%	-20%	-10%
Ajustare, eur		-1,80	-1,44	0,35	-2,10	-0,65
<b>Destinatie (utilizare terenului)</b>	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Amenajari exterioare (strazi, trotuare)</b>	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit
Ajustare, %		10%	0%	0%	0%	10%
Ajustare, eur		0,63	0,00	0,00	0,00	0,52
<b>Topografie /relief</b>	plan	plan	panta moderata	plan	plan	plan



107



Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Utilitati disponibile</b>	retea alimentare energie electrica	retea alimentare energie electrica (racordat) si retea apa prin aductiune	retea alimentare energie electrica (racordat) si retea apa prin aductiune	retea alimentare energie electrica (racordat) si retea apa prin aductiune	retea alimentare energie electrica (racordat) si retea apa prin aductiune	retea alimentare energie electrica (racordat) si retea apa prin aductiune
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Forma in plan</b>	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Deschiderea la strada</b>	27 ml la drum european DN 17	deschidere la drum comunal pietruit	deschidere la drum comunal asfaltat	deschidere la drum comunal asfaltat	deschidere la drum comunal asfaltat	deschidere la drum comunal pietruit
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (eur/mp)</b>		<b>5,13</b>	<b>3,60</b>	<b>5,25</b>	<b>4,73</b>	<b>5,07</b>
<b>Amenajari ale terenului</b>	terenul este liber de constructii, fiind ocupat de faneata	nu este amenajat, avand doar un gard si porti provizorii	nu este amenajat, avand doar un gard si porti provizorii	nu este amenajat, avand doar un gard si porti provizorii	nu este amenajat, avand doar un gard si porti provizorii	nu este amenajat, avand doar un gard si porti provizorii
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (eur/mp)</b>		<b>5,13</b>	<b>3,60</b>	<b>5,25</b>	<b>4,73</b>	<b>5,07</b>
<b>Cheltuieli necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren constructibil</b>	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Ajustare, %		0%	0%	0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>Pret ajustat (eur/mp)</b>		<b>5,13</b>	<b>3,60</b>	<b>5,25</b>	<b>4,73</b>	<b>5,07</b>
<b>Ajustatare totala neta absoluta, %</b>		<b>-40,00%</b>	<b>-50,00%</b>	<b>-25,00%</b>	<b>-55,00%</b>	<b>-20,00%</b>
<b>Ajustatare totala neta absoluta, eur</b>		<b>-3,87</b>	<b>-3,60</b>	<b>-1,75</b>	<b>-5,78</b>	<b>-1,43</b>
<b>Ajustatare totala bruta absoluta, %</b>		<b>60%</b>	<b>50%</b>	<b>35%</b>	<b>55%</b>	<b>40%</b>
<b>Ajustatare totala bruta absoluta, eur</b>		<b>5,13</b>	<b>3,60</b>	<b>2,45</b>	<b>5,78</b>	<b>2,47</b>
<b>Numar corectii</b>		<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara E, care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect

Curs valutar BNR la  
22.02.2018: 4,6539  
lei/1eur

**Valoarea de piata a proprietatii subiect (rotujit)**  
\*

**2.050 €**

**9.540 lei**

**23,56 lei/mp**



DC2

## TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPAFATA DE 405 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 33418/POJORATA, CU NR.CAD. 33418

## 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)	405	3300	4000	7700	3500	1060
Pret oferta (eur/mp)		10,0	8,0	8,0	12,0	7,0
Tipul comparabilei	-	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Sursa datelor		www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro	www.multecase.ro
<b>Elemente specifice tranzactionarii</b>						
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	conform PUZ zonal	similar	similar	similar	similar	similar
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent	independent	independent
Conditii de piata	data evaluarii	recent	recent	recent	recent	recent
<b>Elemente specifice proprietatii</b>						
Localizare	com. Pojorata, sat Pojorata, la intrarea dinspre Sadova, in apropiere de cariera, jud. Suceava	com. Pojorata, sat Pojorata, str. Podirei, jud. Suceava -zona mediana	com. Pojorata, sat Pojorata, jud. Suceava - zona mediana	com. Pojorata, sat Pojorata, jud. Suceava - zona mediana	com. Pojorata, sat Pojorata, jud. Suceava - zona centrala	com. Pojorata, sat Pojorata, str. Podirei, jud. Suceava-zona periferica
<b>Caracteristici fizice</b>						
Suprafata (mp)	405	3300	4000	7700	3500	1060
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum asfaltat	drum pietruit	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit
Topografie /relief	plan	plan	panta moderata	plan	plan	plan
Utilitati disponibile	retea alimentare energie electrica	retea alimentare energie electrica (racordat) si retea apa prin aductiune	retea alimentare energie electrica (racordat) si retea apa prin aductiune	retea alimentare energie electrica (racordat) si retea apa prin aductiune	retea alimentare energie electrica (racordat) si retea apa prin aductiune	retea alimentare energie electrica (racordat) si retea apa prin aductiune
Forma in plan	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Deschiderea la strada	27 ml la drum european DN 17	deschidere la drum comunal pietruit	deschidere la drum comunal asfaltat	deschidere la drum comunal asfaltat	deschidere la drum comunal asfaltat	deschidere la drum comunal pietruit
Amenajari ale terenului	terenul este liber de constructii, fiind ocupat de faneata	nu este amenjat, avand doar un gard si porti provizorii	nu este amenjat, avand doar un gard si porti provizorii	nu este amenjat, avand doar un gard si porti provizorii	nu este amenjat, avand doar un gard si porti provizorii	nu este amenjat, avand doar un gard si porti provizorii





100054092870

260

Incheiere Nr. 18311 / 15-12-2017



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

Dosarul nr. 18311 / 15-12-2017

**INCHEIERE Nr. 18311**

**Registrator:** CRISTINA MOCANU

**Asistent:** OVIDIU MOCANU

Asupra cererii introduse de COMUNA POJORATA domiciliat in Loc. Pojorâta, Jud. Suceava privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.63/21-09-2017 emis de CONSILIUL LOCAL POJORITA;
- Act Administrativ nr.6680/05-12-2017 emis de PRIMARIA POJORITA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 2703/4-2703/14-675, inscris in cartea funciara 32509 UAT Pojorâta avand proprietarii: COMUNA POJORATA in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- imobilul cu nr. cadastral 33418
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA POJORATA, -DOMENIUL PRIVAT, sub B.2 din cartea funciara 33418 UAT Pojorâta;
- se noteaza ca din parte a imobilelor cu nr. top 2703/4-2703/14-675 din CF 32509 Pojorata se formeaza imobilul cu nr. cad.33418 ; asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 32509 UAT Pojorâta;
- se noteaza ca din parte a imobilelor cu nr. top 2703/4-2703/14-675 din CF 32509 Pojorata se formeaza imobilul cu nr. cad. 33418 asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 33418 UAT Pojorâta;

**Prezenta se va comunica părților:**

COMUNA POJORATA  
ANDRONIC MARIA

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Campulung Moldovenesc, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

20-12-2017

Registrator,

CRISTINA MOCANU

(parafă și semnătura)

Asistent Registrator,

OVIDIU MOCANU

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

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de organizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014





**ANCP**  
Autoritatea Națională de  
Cadastru și Publicitate Imobiliară

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

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 33418 Pojorâta

261  
Nr. cerere **18311**  
Ziua **15**  
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	33418	405	Teren împrejmuit;

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18311 / 15/12/2017</b> Act Administrativ nr. 63, din 21/09/2017 emis de CONSILIUL LOCAL POJORITA; Act Administrativ nr. 6680, din 05/12/2017 emis de PRIMARIA POJORITA;	
B2 1/1 1) <b>COMUNA POJORATA</b> , CIF:4441425, -DOMENIUL PRIVAT	A1

### C. Partea III. SARCINI .

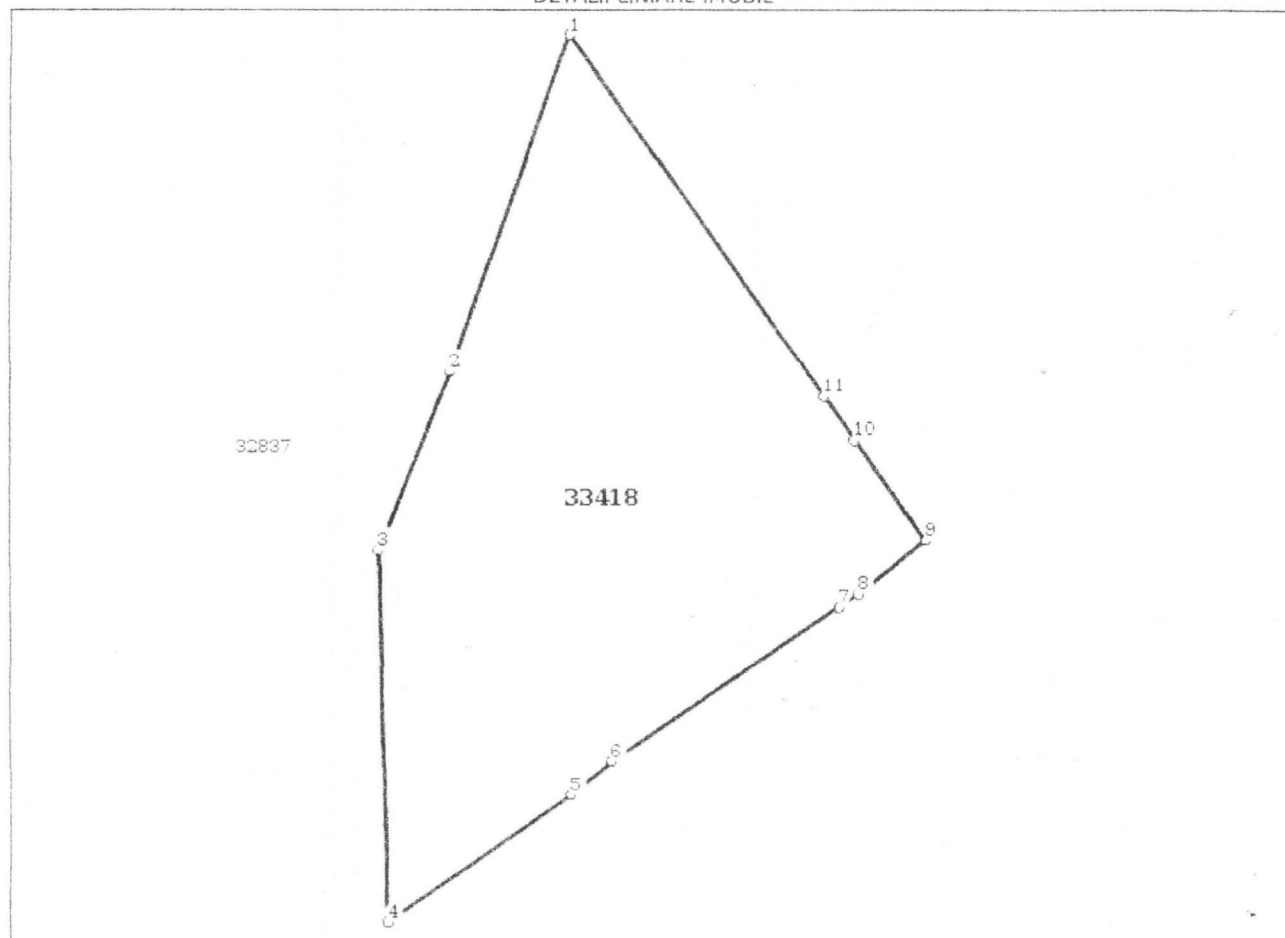
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
33418	405	

\* 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	faneata	DA	405	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	14.455
2	3	7.833
3	4	15.153
4	5	9.164
5	6	2.181
6	7	11.286

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	0.98
8	9	3.518
9	10	5.02
10	11	2.17
11	1	18.016

\*\* 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 dezbaterile 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,  
20-12-2017

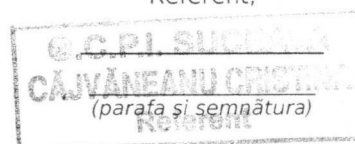
Data eliberării,  
4/21/2017

Asistent Registrator,  
OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

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

Referent,

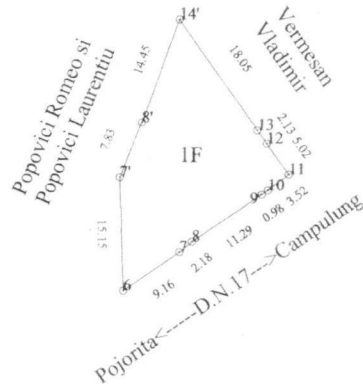


# PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

265

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
33418	405mp	intravilan, com. Pojorita, jud. Suceava
Cartea Funciara nr.		U.A.T.
		Pojorita



## A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
IF	F	405	Teren intravilan, imprejmuit cu gard
<b>Total</b>		405	

## B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
<b>Total</b>			

Suprafata totala masurata: 405mp    Suprafata din act: 405mp

Executant, Andronic Maria

Confirm executarea masuratorilor in teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

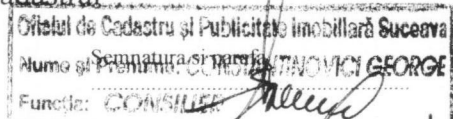


Data: 12.2017

Stampila BCPI

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea nr. cadastral

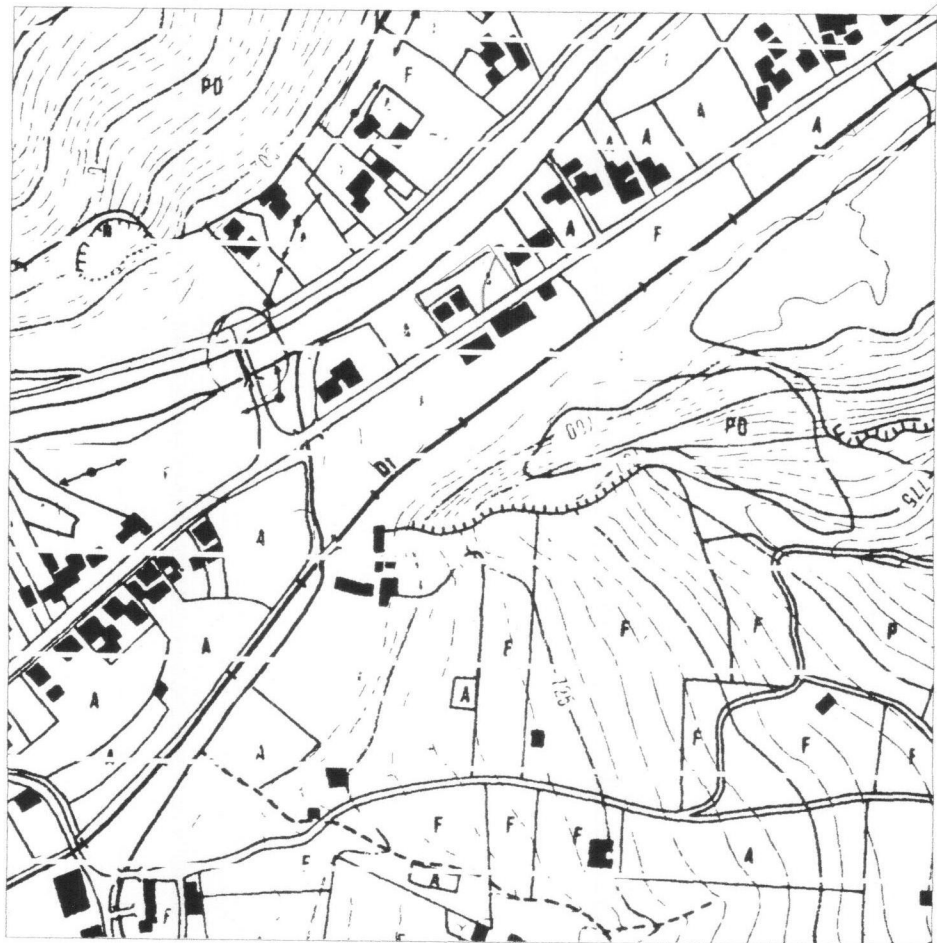


18311/2017

data.....


# PLAN DE INCADRARE IN ZONA SCARA 1:5000

BENEFICIAR: COMUNA POJORITA  
TRAPEZ: L-35-15-B-d-4-II  
LOCALITATEA: POJORITA



C-lung-Mold.

## LEGENDA

 Corpul de proprietate din planul de situatie

Executant, Andronic Maria

