

2019

NR. 45/29.03.2019

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE 657 MP

Adresa imobilului: com. Pojorata, jud. Suceava**Proprietar:** COMUNA POJORATA- domeniu privat**Client:** PRIMARIA COMUNEI POJORATA**Evaluator:** GEOSTONE S.R.L.**Data raportului:** 29.03.2019**Data evaluării:** 29.03.2019

Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului GEOSTONE S.R.L.

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare, având data evaluării 29.03.2019, privind proprietatea imobiliară, și anume: **TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII, ARABIL SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 657 MP, identificat cu nr. cad. 34346, inscris in Cartea Funciara nr. 34346/Pojorata, amplasat în com. Pojorata, jud. Suceava.**

Nota: terenul la data inspectiei, era ocupat de constructii, era imprejmuit cu gard de lemn/metalic, evaluarea realizandu-se in premisa ca este liber de constructii si nu dispune de amenajari.

- DREPTUL ASUPRA PROPRIETĂȚII EVALUATE:

Conform partii a II-a din extrasul de Carte Funciara, proprietatea este inscrisa cu drept absolut de proprietate in favoarea comunei Pojorata, domeniu privat, dobandit prin Lege, in baza Actelor administrative, Act administrativ nr. 12 din 26.02.2019 si Act administrativ nr. 870 din 06.02.2019 emise de Primaria Pojorata .

- DATA INSPECTIEI:

Declar ca la data de 26.03.2019 am realizat inspectia parcelei de teren, efectuând toate investigatiile și analizele necesare asupra imobilului.

Prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare avand un numar de 31 pagini (raport). Raport este prezentat sub formă explicativă (narativă) in forma scrisă.

- SCOPUL EVALUARII:

Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria Comunei Pojorata, in scopul vanzarii terenului.



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- TIPUL DE VALOARE ESTIMATĂ:

valoarea de piață

- DATA EVALUĂRII:

29.03.2019, dată la care concluziile asupra valorii sunt valabile.

- REZULTATELE EVALUĂRII:

valoarea de piață estimată prin metoda comparatiilor directe, este de **2.760 eur respectiv 13.150 lei**

- CONCLUZIA ASUPRA VALORII:

Valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării, TEREN INTRAVILAN, CU SUPRAFATA DE 657 MP, este de :

2.760 eur respectiv 13.150 lei

- IPOTEZELE SPECIALE UTILIZATE:

terenul la data inspectiei, era ocupat de constructii, era imprejmuit, evaluarea realizandu-se in premiza ca este liber de constructii si nu dispune de amenajari.

Data 29.03.2019

Evaluator: NISIOI GABRIELA DANA



Membu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.
 Câmpulung Moldovenesc
 str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava
 mobil: 074 315.5245 /074 333.8249
 email: gabrieladan@yaho.com



CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE..... 2

CUPRINS..... 4

PARTEA I -INTRODUCERE..... 6

 I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE..... 6

 I.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI..... 10

PARTEA a II-a - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 11

 II.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 11

 II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI 12

 II.3 SCOPUL EVALUĂRII..... 12

 II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE
 12

 II.5 TIPUL VALORII..... 14

 II.6 DATA EVALUĂRII si DATA INSPECTIEI 14

 II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII..... 14

 II.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 15

 II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 16

 II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE..... 18

 II.11 DECLARATIA CONFORMITĂȚII CU SEV 18

 II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI..... 19

PARTEA a III-a -PREZENTAREA DATELOR 20

 III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE 20

 III.2 DESCRIEREA SITUĂȚIEI JURIDICE 21

 III.3 DESCRIEREA TERENULUI 21

 III.4 IDENTIFICARE AMENAJARI /CONSTRUCTII..... 22

 III.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile
 curente)..... 23

PARTEA aIV-a -ANALIZA PIETII IMOBILIARE 24

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019
 CUI: 22714221 ; J33/1701/2007
 Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



IV.1 DELIMITAREA PIETII..... 24

IV.2 ANALIZA CERERII 25

IV.3 ANALIZA OFERTEI..... 26

IV.4 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII 26

IV.6 PREVIZIUNI PRIVIND ABSORBTIA SUBIECTULUI IN ARIA PIETII..... 26

PARTEA aV-a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI 27

PARTEA aVI-a - EVALUAREA PROPRIETATII..... 28

VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE..... 28

PARTEA a VII-a - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... 30

VII.1 ANALIZA REZULTATELOR..... 30

VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... 31

ANEXE 32

DOCUMENTATIE CADASTRALA..... 32

Adresa 32

INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETEI 32

FIGURI, SCHEME, FOTOGRAFII SECUNDARE (neincluse in capitolele anterioare)..... 32



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019
 CUI: 22714221 ; J33/1701/2007
 Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

PARTEA I - INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA

DE 657 MP

IDENTIFICARE	Imobilul este identificat cu nr. cad. 34346, inscris in Cartea
CADASTRALĂ IMOBIL	Funciara nr. 34346/Pojorata
PROPRIETAR	COMUNA POJORATA- domeniu privat
ADRESA PROPRIETĂȚII	Com. Pojorata, jud. Suceava
CLIENT /BENEFICIAR	PRIMARIA COMUNEI POJORATA

RAPORT

1

NATURA ȘI SURSA	Informațiile referitoare la proprietate sunt personale, aceasta
INFORMAȚIILOR	aparținându-mi; In elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate informatii de pe piata imobiliara din zonele mediane si periferice ale comunei Pojorata

SCURTĂ DESCRIERE A IMOBILULUI

- Proprietatea: Teren intravilan, amplasat in com. Pojorata, zona mediana, având urmatoarele vecinatati- la Nord- propr. privata Hadbavnic Ana, la Sud - Gaidus Ana, la Vest - ulita si la Est Fasc Dorel.
- Date teren: terenul intravilan cu suprafata totala de 657 mp este compus din parcela cu categoria de folosinta curti constructii cu suprafata de 362 mp, parcela cu categoria de folosinta arabil cu suprafata de 152 mp si parcela cu categoria de folosinta faneata cu suprafata de 143 mp. Terenul are deschidere la ulita de 14,64 ml. La data inspectiei terenul era ocupat de cladiri care nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare. Terenul dispune de retea alimentare energie electrica la limita terenului.

CONDIȚII LIMITATIVE	Nu este cazul
DEOSEBITE	



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.
 Câmpulung Moldovenesc
 str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava
 mobil: 074 315.5245 /074 333.8249
 email: gabrieladan@yaho.com



	TIPUL VALORII	Valoarea de piata
	SCOPUL EVALUARII	Prin Adresa emisa de catre Primaria Comunei Pojorata, a fost solicitata evaluarea terenului pentru vanzare.
2	DATA EVALUĂRII	29.03.2019
	DATA RAPORTULUI	29.03.2019
	DATA INSPECȚIEI	26.03.2019
	MONEDA RAPORTULUI ȘI CURS VALUTAR CONFORM BNR	valoarea proprietatii a fost prezentata in cadrul raportului la cererea clientului in euro si lei, la un curs valutar BNR la data evaluarii de 1 euro = 4.7628 lei
3	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	Conform partii a II-a din extrasul de Carte Funciara, proprietatea este inregistrata cu drept absolut de proprietate in favoarea comunei Pojorata-domeniu privat, dobandit prin Lege, in baza Actelor administrative, Act administrativ nr. 12 din 26.02.2019 si Act administrativ nr. 870 din 06.02.2019 emise de Primaria Pojorata.
	ÎNSCRIERI CU PRIVIRE LA SARCINI	Conform partii a III-a din extrasul de Carte Funciara proprietatea este libera de sarcini.
4	DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE	Nu s-au prezentat
5	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	Extras de carte funciara Plan de amplasament si delimitare a imobilului Plan de incadrare in zona
6	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETĂȚII	Terenul la data inspectiei era ocupat de cladirile casa si anexe corp C1 casa cu suprafata desfasurata de 65 mp , C2 bucatarie de vara cu suprafata desfasurata de 44 mp, C3 sura cu suprafata desfasurata de 9 mp, C4 - SURA cu supraf desfasurata de 9 mp si C5 beci cu supraf desfasurata de 6 mp, care nu constituie obiectul prezentei evaluari. Terenul este imprejmuit cu grad din lemn/metalic.
	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A	Analizand amplasarea, zona, vecinatatile si topografia terenului cea mai buna utilizare a terenului, va fi cea actuala, respectiv utilizare

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019
 CUI: 22714221 ; J33/1701/2007
 Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



PROPRIETĂȚII rezidentiale

ZONA DE AMPLASARE

- Teren intravilan, amplasat in com. Pojorata, zona mediana, având urmatoarele vecinatati- la Nord- propr. privata Hadbavnic Ana, la Sud – Gaidus Ana, la Vest – ulita si la Est Fasc Dorel.
- Date teren: terenul intravilan cu suprafata totala de 657 mp este compus din parcela cu categoria de folosinta curti constructii cu suprafata de 362 mp, parcela cu categoria de folosinta arabil cu suprafata de 152 mp si parcela cu categoria de folosinta faneata cu suprafata de 143 mp. Terenul are deschidere la ulita de 14,64 ml. La data inspectiei terenul era ocupat de cladiri care nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare.

ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE Drum comunal.

CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI Zona turistica

UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI

- Retea alimentare apa – in zona
- Retea canalizare – nu este in zona
- Retea alimentare energie electrica –in zona
- Retea alimentare gaze naturale – lipsa
- Retele de telecomunicatii- lipsa

UTILITĂȚI DISPONIBILE PROPRIETĂȚII

- Retea alimentare apa si canalizare – in regie proprie
- Retea alimentare energie electrica – la limita terenului
- Retea alimentare gaze naturale –nu este disponibilila
- Retele de telecomunicatii – lipsa

AMBIENT Zona ocupata de terenuri virane cu vegetatie

8 ABORDĂRI UTILIZATE Metoda comparatiilor directe, valoarea de piata estimata este de **2.760 eur respectiv 13.150 lei (fara TVA)**



*Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019
 CUI: 22714221 ; J33/1701/2007
 Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc*

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



GEOSTONE

VALOAREA DE PIAȚĂ

2.760 eur respectiv 13.150 lei

9 **ESTIMATĂ**

Valorile nu contin TVA

10 **IPOTEZE SPECIALE
UTILIZATE**

terenul la data inspectiei, era ocupat de constructii, era imprejmuit, evaluarea realizandu-se in premiza ca este liber de constructii si nu dispune de amenajari.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



I.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 657 MP, amplasat in com. Pojorata, zona mediana, jud. Suceava

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- *Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;*
- *Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile specificate și se constituie ca analize, concluzii și opinii personale și nepartinitoare din punct de vedere profesional;*
- *Dețin în prezent proprietatea care constituie obiectul acestui raport, dar nu am niciun interes personal legat de evaluare;*
- *Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;*
- *Analiza, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018;*
- *Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod complet a acestei lucrări ;*
- *Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;*
- *Subsemnatul am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport;*
- *La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR;*
- *Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data 29.03.2019 , este estimată la 2.760 eur.*

Evaluator: NISIOI GABRIELA DANA

Data certificării: 29.03.2019



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

PARTEA a II-a - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

II.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. legitimație ANEVAR - 433/2019

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 –9 ani.

- Competențe: 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.



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladan@yaho.com



Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare – 9 ani.

- Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale, obiective și imparțiale;
- Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor față de proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- Evaluatorul are față de proprietar poziția de executant.
- Evaluatorul în procesul de evaluare și în elaborarea raportului nu a fost asistat de terți.

II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

- Identificare client: **PRIMARIA COMUNEI POJORATA**

Adresa client: comuna Pojorata, jud. Suceava

- Identificare utilizatori desemnati: **PRIMARIA COMUNEI POJORATA**. Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare il are doar clientul, PRIMARIA COMUNEI POJORATA. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizat cu acordul scris al evaluatorului si PRIMARIEI COMUNEI POJORATA.**
- Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat si in conformitate cu necesitatile solicitate de catre **PRIMARIA COMUNEI POJORATA** fata de care evaluatorul poarta raspundere pentru corectitudine si acuratete datelor prezentate.

II.3 SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentei evaluari este vanzarea proprietatii imobiliare.

Utilizarea propusa a evaluarii este **in scopul in care a fost solicitat prin Adresa.**

Prezenta evaluare nu poate fi utilizata decat in scopul in care a fost solicitata si realizata, si nu poate fi utilizata în alte scopuri sau in afara contextului prezentat.

II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Adresa proprietatii: **com. Pojorata, jud. Suceava**

Descriere legala conform cadastru si CF:

- Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara 34346/Pojorata, cu nr. Cad. 34346;



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

- Conform partii a I-a din extrasul CF imobilul este identificat: **teren intravilan cu suprafata de 657 mp ;**
- Conform partii a II-a (foaia de proprietate): **proprietatea este inregistrata cu drept absolut de proprietate in favoarea comunei Pojorata, in baza Actelor administrative, Act administrativ nr. 12 din 26.02.2019 si Act administrativ nr. 870 din 06.02.2019 emise de Primaria Pojorata.**
- Conform partii a III-a (foaia de sarcini): **asupra imobilului nu sunt inregistrate sarcini;**
- Identificarea terenului a fost realizata in baza extrasului de carte funciara, planului de amplasament si delimitarea imobilului si extrasului de pe site-ul oficial <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> unde a fost identificat amplasamentul terenului dupa nr. cad, respectiv:



II.5 TIPUL VALORII

Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume vanzare, tipul de valoarea adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2018, este **VALOAREA DE PIATA.**

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

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2018.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.
Câmpulung Moldovenesc
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
email: gabrieladan@yaho.com



«Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.»

Valoarea de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si euro, la solicitarea clientului. Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii, 29.03.2019 este de 4,7628 LEI pentru 1 euro.

II.6 DATA EVALUARII si DATA INSPECTIEI

Proprietatea a fost inspectata la data de **26.03.2019**, de catre evaluator NISIOI GABRIELA DANA.

Data evaluarii: 29.03.2019

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare lunii martie 2019, data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator.

Limitele proprietatii au fost identificate in baza planurilor. Evaluarea se bazeaza pe ipoteza ca aceasta identificare a fost efectuata corect, iar daca aceasta ipoteza se dovedeste a fi eronata evaluarea trebuie revizuita.

II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Definirea misiunii de evaluare este efectuata de evaluator in comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de desfasurare a lucrarilor de evaluare. Misiunea de evaluare include urmatoarele elemente care sunt prezentate in cadrul prezentului raport: *identificarea a proprietatii imobiliare; identificarea drepturilor de proprietate evaluate; destinatia evaluarii si orice limitare legata de aceasta; definitia tipului de valoare; data evaluarii si data raportului; identificarea ariei de aplicabilitate a evaluarii si a raportului; identificarea oricaror conditii limitative pe care se bazeaza evaluarea.*

Evaluatorul a identificat proprietatea in baza extrasului de carte funciara si Planul de amplasament.

Limitari privind documentatia: lipsa certificat de urbanism, lipsa acte de dobandire a proprietatii.

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator NISIOI GABRIELA DANA.

La data inspectiei evaluatorul a avut acces la teren pentru o vizualizare adecvata.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019
CUI: 22714221 ; J33/1701/2007
Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



În îndeplinirea misiunii de evaluare solicitate, evaluatorul a analizat documentația ce privește proprietatea și anume: Adresa, extrasul de carte funciara, planul de amplasament și delimitarea imobilului și extrasul de pe site-ul oficial <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> unde a fost identificat amplasamentul terenului după nr. cad. și a realizat analiză asupra zonei amplasării proprietății prin inspecție și culegerea informațiilor despre zonă și anume tipul zonei, utilizarea terenului în zonă, tipul clădirilor edificate în zonă, structura locuitorilor, cai acces, iluminat stradal, distanța până la mijloace de transport în comun, magazine, prezența unor elemente care provoacă disconfort auditiv, etc, cât și piața imobiliară, segmentul de piață al terenurilor ce se închiriază ca și locuri de parcare.

Evaluatorul nu a dispus în îndeplinirea misiunii de evaluare, de toate actele necesare, respectiv actul de dobândire a proprietății.

II.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

- Informații aferente definiției temei:
 - Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat în baza Extrasului de Carte Funciara.
 - Conform inspecției în teren, în lipsa certificatului de urbanism, parcela de teren poate avea destinația actuală, respectiv curți construcții.
 - Servicii publice în zonă, conform datelor proprietarului și reprezentanților de la primărie, și inspecției în teren, sunt rețea alimentare energie electrică.

Documentația îmi aparține și este în responsabilitatea mea.
- Informații publice:
 - Informațiile despre localitate și zonare au fost preluate de pe site-ul primăriei Pojorata, de pe site-urile imobiliare și alte site-uri care oferă informații datele.
 - Informațiile privind zona evaluatorul le-a cules în mare parte la data inspecției vizuale și din informațiile oferite de vecinii proprietății.
 - Infrastructura zonei a fost analizată de către evaluator la data inspecției și privitor la rețelele disponibile în zonă și calitatea lor au fost preluate din teren și de la locatarii din zonă.

Informațiile preluate din surse publice se presupune a fi credibile. Corectitudinea preluării informațiilor rămâne în responsabilitatea evaluatorului.

- Informații descriptive:

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



- Datele cu privire la componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.
- Date tehnice, indici urbanistici si date economice cu privire la teren evaluatorul nu le poate mentiona in lipsa Certificatului de urbanism.

Informatiile descriptive observate si culese de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.

- **Informatii adecvate de pe piata specifica**

- Piata analizata s-a referit la terenurile tranzactionate sau inchiriate, respectiv informatii culese de pe site-urile Primariilor din jud. Suceava, zonele rurale, montane.

Datele selectate si verificate de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.

II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, 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:

- Evaluarea se efectuează în ipoteza că terenul este liber, fără construcții;
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara si Planul de amplasament si delimitarea imobilului , in baza carora a identificat locatia terenului. Locatia indicata si limitele proprietatii se considera a fi corecte.
- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile imobilului, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si a identificat locatia proprietatii; locatia indicata si limitele proprietatii se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



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.

- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta stării in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele pe care le dețin. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitor 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 s-a realizat o analiza a terenului, prin sapaturi, pentru a analiza conditiile de fundare (in acest scop fiind necesar un studio geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra stării solului si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida terenul ca fiind constructibil.
- Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare întocmirii 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 terte parti.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata nu au fost identificate.



Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere;
- 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.
- Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluarii;
- Evaluatorul nu-si asum responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. 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.11 DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018, care reglementeaza activitatea de evaluare.**

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018 (definitii)



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.
Câmpulung Moldovenesc
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava
mobil: 074 315.5245 /074 333.8249
email: gabrieladan@yaho.com



II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI

Prezentul raportul de evaluare este instrumentul prin care evaluatorul comunica clientului rezultatele si concluziile evaluarii imobiliare.

Raportul de evaluare intocmit este unul explicativ,detaliat (narativ), in format electronic, ce poate fi comunicat clientului pe hartie sau pe suport electronic.

Continutul si structura raportului de evaluare respecta cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018, tinand cont si de cerintele clientului legate de tipul de proprietate, de natura si complexitatea misiunii de evaluare.

Prezentul raport de evaluare exprima opinia clara si neechivoca si suficient de detaliata, care garanteaza ca informeaza corect si nu v-a duce la neintelegeri asupra situatiei reale si asupra valorii estimate a proprietatii evaluate.

Evaluarea se va face in euro si lei, respectând cursul valutar al B.N.R.

Data: 29.03.2019



*Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019
CUI: 22714221 ; J33/1701/2007
Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc*

GEOSTONES.R.L.
Câmpulung Moldovenesc
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
email: gabrieladan@yaho.com



PARTEA a III-a - PREZENTAREA DATELOR

III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE

Comuna Pojorîta este una din cele mai noi stațiuni turistice de interes local din România și este subordonată administrativ județului **Suceava** și este situată pe cursul superior al râului **Moldova**, în partea vestică a județului la o distanță de 8 kilometri de orașul **Câmpulung Moldovenesc** și la 68 kilometri de municipiul de reședință de județ, orașul **Suceava**.

Perimetrul comunei este încadrat între 47°27' și 47°32' latitudine nordică și între 25°01' și 25°33' latitudine estică.

Se învecinează la est cu orașul **Câmpulung Moldovenesc**, la nord-est cu **Sadova**, la nord-vest cu **Fundu Moldovei**, la sud-vest cu **Iacobeni** și la sud cu **Dorna Arini** și orașul **Vatra Dornei**. Comuna este așezată într-un sector al mării axe de circulație transcarpatică, Câmpulung Moldovenesc, Vatra Dornei, Transilvania, cu un străvechi drum, cu posibilități mari de dezvoltare economică.

Cele mai importante 3 **sectoare economice** din comuna Pojorîta sunt: Creșterea animalelor; Exploatarea și prelucrarea lemnului; Turismul.

În comuna Pojorîta sunt prezenți **77 agenți economici**, dintre care: 80,52% sunt societăți cu răspundere limitată, 15,88% sunt întreprinderi individuale. Cei mai mulți agenți economici activează în domeniul comerțului (32,47%). Un procent de 18,18% se regăsesc în domeniul industriei prelucrătoare și 20,78% în domeniul hoteluri și restaurante.

Agenții economici din comună sunt în proporție de 84,4% microîntreprinderi, în proporție de 98,7% cu capital românesc.

Potențialul agricol al comunei Pojorîta este reprezentat ca în cazul tuturor așezărilor montane, de suprafețe mari de pășune și fânețe, care determină ca sector principal al agriculturii locale creșterea animalelor, tradițional al bovinelor. Cultura plantelor este de importanță secundară datorită suprafețelor mici de terenuri agricole fertile, cât și datorită condițiilor climatice locale, care nu favorizează decât cultura cartofului și restrâns, a legumelor pe parcele mici.



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019
CUI: 22714221 ; J33/1701/2007
Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea subiect:

TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII, ARABIL SI FANAT CU SUPRAFATA DE 657 MP identificat cu nr. cad. 34346, inscris in Cartea Funciara nr. 34346/Pojorata, amplasat în com. Pojorata, jud. Suceava.

Actele care atesta dreptul de proprietate:

conform extrasului de carte funciara terenul este inscris cu drept absolut de proprietate in favoarea Comunei Pojorata – domeniu privat, dobandit in prin Lege, in baza Actelor administrative Act administrativ nr. 12 din 26.02.2019 si Act administrativ nr. 870 din 06.02.2019 emise de Primaria Pojorata .

Mentuni din extrasul CF:

Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara terenul este liber de sarcini.



III.3 DESCRIEREA TERENULUI

- o Utilizarea terenului in zona: rezidential
- o Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica in zona;

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019
 CUI: 22714221 ; J33/1701/2007
 Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- Puncte de interes: Masivul Rarau;
- Cai de acces: din drum asfaltat cu sens unic spre Rarau, cu acces peste podet si ulita.
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: conform plan de amplasament si inspectiei in teren, coraborat cu hartile din satelit, amplasamentul are deschidere la ulita de aprox 14.64 ml.
- Vecinatati: conform plan de amplasament terenul are urmatoarele vecinatati la Nord- propr. privata Hadbavnic Ana, la Sud – Gaidus Ana, la Vest – ulita si la Est Fasc Dorel.
- Zona verde: fiind in zona montana dispune de zone verzi.
- **Dezavantaj: acces peste podet si teren in panta (respectiv parcela cu categoria de folosinta faneata de 143 mp)**
- Terenul are deschidere de 14,64 ml la ulita.
- Forma: terenul de 657 mp are forma neregulata;
- Topografie: panta (parcela 3F – 143 mp);
- Situatia actuala a terenului: terenul este construit, este imprejmuit cu gard din lemn/metalic
- Date conform Certificat de urbanism:
 - Regim juridic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.
 - Regim economic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.
 - Regim tehnic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.

II.4 IDENTIFICARE AMENAJARI /CONSTRUCTII

Terenul era ocupat de constructii rezidentiale care nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare.

II.5 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

Evaluatorul nu dispune de acte pentru a mentiona istoricul proprietatii.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

PARTEA aIV-a - ANALIZA PIETII IMOBILIARE

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu. Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment în viitor.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură în funcție de poziția sa competitivă pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice, a efectului lor asupra piețelor imobiliare, evaluatorul va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

Proprietatea imobiliara se incadreaza in piata imobiliara, segmentul de piata a loturilor de teren pretabile pentru cladiri rezidentiale.

Cererea in zona este scazuta, din cauza emigrarii populatiei catre orase, la fel si oferta in zona data este foarte mica.

Tendinta actuala este de stagnare a preturilor, avand in vedere ca este o zona in care se simte acut lipsa fortei de munca cat si populatia tot mai imbatranita, si lipsa investitiilor majore in zona data. Proprietatea supusa evaluarii prezinta o atractivitate scazuta pe piata imobiliara, iar potentialii investitori au elemente de comparatie, factori ca: amenajarile si accesabilitatea, accesul la strada, marimea amplasamentului, iar perioada de absorbtie a proprietatii se situeaza intr-un interval de 12-24 luni, in conditiile unui marketing adecvat si o promovare medie spre ridicata a anuntului de vanzare.

In comuna Pojorata au fost indetificate cateva parcele de teren oferite spre vanzare, restul loturilor identificate sunt oferte din comuna invecinata, Sadova.

Oferta de terenuri cu deschidere la drum de acces, cu acces la utilitaile zonei variaza intre 8 - 6 eur/ mp, negociat pretul poate fi pana la 7-4 eur/mp.

IV.1 DELMITAREA PIETII

Piata analizata cuprinde zonele din comuna Pojorata, jud. Suceava.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



IV.2 ANALIZA CERERII

Piata imobiliara din Romania s-a schimbat extrem de mult, de la inceputul anilor '90 - de la o piata in care notiunea de proprietate privata era rar intalnita (sub 15% din total), s-a ajuns cu repeziciune la una in care proprietatea privata este majoritara. Desi pare ca schimbarile se produc prea lent, specialistii argumenteaza ca evolutia este absolut normala.

Profilul clientului actual este unul informat, ceea ce se reflecta in rezultatul final

Dupa o perioada in care numarul tranzactiilor a fost departe de a fi spectaculos, iar preturile au coborat chiar si cu 50%, clientii cu bani sau cu optiuni de finantare au revenit in piata. Dar nu in aceleasi conditii, ca in anii anteriori.

- Indiferent de bugetul pe care il are la dispozitie, cumparatorul roman a invatat, in acesti ani, ca nu trebuie sa accepte orice pret. Intr-o piata care este in continuare slabita, clientii stiu ca banii pe care ii au le ofera puterea de a negocia.
- In acelasi timp, acestia au devenit mai nisati - stiu exact ce fel de locuinta cauta, se focuseaza pe mai putine zone si nu mai sunt dispusi sa isi extinda filtrul de selectie.
- In anii trecuti, cei mai multi cumparatori ajungeau sa isi mareasca bugetul, pentru a achizitiona o locuinta mai mare, mai moderna sau intr-o zona mai buna. in prezent, clientii stiu foarte clar ce suprafata vor, din ce an sa fie imobilul si alte astfel de detalii, si tind sa isi urmeze planul initial.

Atentia clientilor este atrasa de localizare, structura populatiei in zona, utilitati, cai de acces cat si prezenta zonelor verzi.

Cererea pentru loturile de teren, ramase in zona data vin din partea utilizatorilor finali, dat fiind ca ei cauta zone "aerisite" de case, cu loturi de teren mai mari aferente caselor, cu cai acces amenajate, intrucat nu-si permit individual sa-si amenajeze caile de acces, utilitati din acelas motiv. Sunt dispusi sa plateasca mai scump, dar sa dispuna de toate cele enumerate mai sus.

Cele mai căutate zone, de către clienții de terenuri, sunt cele care au mijloace de transport în comun în apropiere

Cele mai căutate sunt zonele care au în proximitate mijloace de transport în comun și care permit concepte arhitecturale cu personalitate. Dar indiferent de cartierul în care se află acestea, prețul de achiziție trebuie să corespundă cu planurile de afaceri ale dezvoltatorilor. Asta pentru că terenul



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019
CUI: 22714221 ; J33/1701/2007
Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

înseamnă o bună parte din prețul pe metru pătrat, care va fi calculat în momentul în care proprietatea va fi pusă în vânzare.

IV.3 ANALIZA OFERTEI

Oferta de terenuri in com. Pojorata, jud. Suceava, nu este una generoasa, cu toate ca terenuri libere de constructii, pretabile pentru edificare constructii rezidentile si comerciale (turistice) au fost identificate, respectiv la doua terenuri ocupate de constructii, 2-3 parcele de teren sunt libere de constructii, concluzionand ca terenurile sunt in proiect de a fi construite. Ofertele identificate in mediul online si in mass-media include loturi de teren cu suprafete cuprinse in intervalul 1000-5000 mp, suprafete cerute in zona data, la preturile de 8 eur/mp pana la 2 eur /mp, din zona centrala spre zona periferica, avand acces, si in proximitate de cai pricipale (drum national), avand si utilitatile in zona, minim retea de alimentare cu energie electrica.

IV.4 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII

Scopul in care se studiază cererea si oferta pietei il reprezinta crearea unui cadru de analiza a comportamentului cumparatorilor si ofertanților.

Echilibrul pietei poate fi definit ca acea situație in care, la un anumit preț dominant al pieței, consumatorii pot cumpăra toate bunurile pe care și le doresc, iar producătorii pot vinde toate bunurile pe care sunt dispuși să le pună la dispoziția pieței.

Conform analistilor din piata imobiliara actuala pe termen scurt se va mentine dezechibrul intre cerere si oferta in favoarea cererii, in special pana se epuizeaza stocurile de fonduri disponibile spre finantare, dupa care se inverseaza curba in favoarea ofertei.

IV.6 PREVIZIUNI PRIVIND ABSORBTIA SUBIECTULUI IN ARIA PIETII

In contextual pietii actuala vandabilitatea proprietatilor imobiliare – terenuri (dupa un marketing adecvat - promovare pe site-uri de specialitate de catre agentii imobiliri) se mentine la o perioada de 6-12 luni.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



PARTEA aV-a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Relatiile dintre tendintele economice si practica evaluarii sunt evidentiate pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata sunt esentiale pentru conceptul de **cea mai buna utilizare (CMBU)**. Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva pe care o poate avea proprietatea imobiliara subiect.

Definitie:

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2018-Glosar, astfel:

“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizate care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizica, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”.

Definitia termenului include in mod implicit ideea ca analiza CMBU este privita din perspectiva utilizarii unei proprietati in ipoteza ca terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea cladirilor existente.

Analiza terenului considerat a fi liber se concentreaza asupra utilizarilor alternative, iar evaluatorul testeaza fiecare utilizare rezonabila si probabila din punct de vedere a permisibilitatii juridice, posibilitatii fizice, fezabilitatii financiare si profitabilitatii maxime.

Concluzii:

Concluziile celei mai bune utilizari:

- Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este cea actuala , respectiv utilizare rezidentiala.
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung;
- Cumparatorul este utilizatorul final;



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

PARTEA aVI-a - EVALUAREA PROPRIETATII

VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Terenul reprezinta principala sursa pentru orice venit generat de proprietate si are prioritate asupra oricarui venit generat de constructie. Valoarea terenului poate fi egala sau chiar mai mare decat valoarea intregii proprietati. Terenul are valoare, iar constructiile contribuie la valoare iar, atunci cand nu se intampla acest lucru, constructiile trebuie demolate. In acest caz, costul eliberarii terenului este o penalitate sau o contributie negativa a cladirii, care va fi dedusa din valoarea terenului.

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 directă – 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.
- 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 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

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

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.
- 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 sau prin exploatarea resurselor de pe teren.

In cazul proprietatii subiect al evaluarii, estimarea valorii de piata se face prin metoda comparatiilor directe, având in vedere ca s-au idetificat suficiente proprietatii imobiliare oferite spre vanzare cât si o tranzactie.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

PARTEA a VII-a - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 ANALIZA REZULTATELOR

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii. Pregatindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a intregii evaluari, asigurandu-se ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica aplicate, au condus la judecati consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata si semnificativă sunt: **adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.**

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicată au dus la judecări consistente. *Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.*

In urma aplicarii metodei comparatiilor directe VALOAREA DE PIATA a terenului intravilan cu suprafata de 657 mp este de 2.760 euro.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

- Scopul evaluarii reprezinta un factor important ce trebuie luat in considerare la alegerea valorii finale. Daca avem in vedere scopul evaluarii – vanzare, cea mai optima valoare o constituie valoarea de piata. Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiilor directe, a unei parcele de teren cu utilizare curti constructii, se considera cea mai adecvata.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordării de piață, în opinia evaluatorului, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 29.03.2019 VALOAREA DE PIATA a proprietății imobiliare, TEREN INTRAVILAN CU CATEGORIA DE FOLOSINTA, CURTI CONSTRUCTII, ARABIL SI FANEATA, CU SUPRAFATA TOTALA DE 657 MP, amplasată în com. Pojoarata, jud. Suceava, aflată în proprietatea COMUNEI POJORATA –domeniu privat este de:

VALOAREA DE PIATĂ
2.760 euro respectiv 13.150 lei

DATA: 29.03.2019



Membru corporativ ANEVAR, legițimăție 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



ANEXE

DOCUMENTATIE CADASTRALA

Adresa

Extras de carte funciara

Plan de amplasament si delimitarea imobilului

INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETEI

In analiza pietii s-au utilizate si informatii de la reprezentantii primariei Pojorata si de pe site-ul primariei, cu privire la dezvoltarea zonei, eliberarea autorizatiilor de constructii, utilitati si amenajari ale drumurilor.

FIGURI, SCHEME, FOTOGRAFII SECUNDARE (neincluse in capitolele anterioare)

Nu sunt informatii suplimentare



Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

ALTE INFORMATII CONSIDERATE ADECVATE



BIBLIOGRAFIE

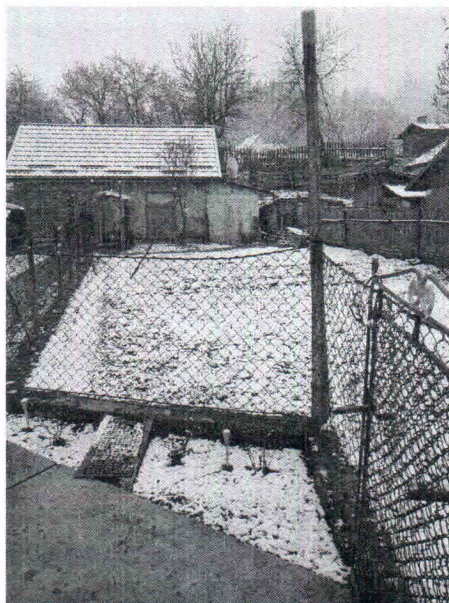
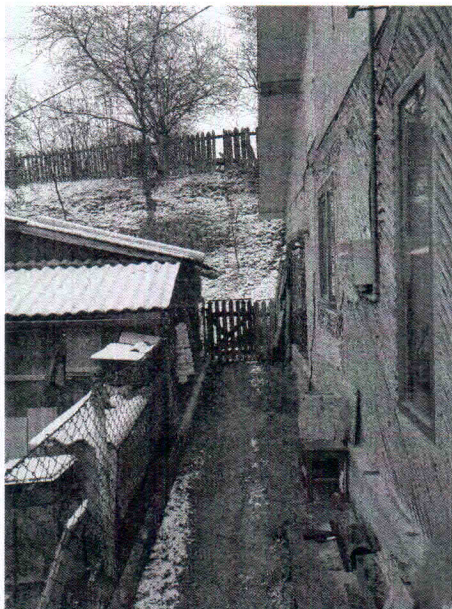
- Standardele de Evaluare, editia 2018;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii 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



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII, ARABIL SI FANEATA CU SUPRAFATA TOTALA DE 657 MP. Terenul are o deschidere de 14,64 m la drum asfaltat, cu acces peste podet imprejmuit partial cu gard din lemn/metalic. Terenul este inscris in Cartea Funciara 34346 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 34346. Terenul la data inspectiei era ocupat de cladirile casa si anexe corp C1 casa cu suprafata desfasurata de 65 mp , C2 bucatarie de vara cu suprafata desfasurata de 44 mp, C3 sura cu suprafata desf de 9 mp, C4 - SURA cu supraf desf de 9 mp si C5 beci cu supraf desf de 6 mp, care nu constituie obiectul prezentei evaluari.

GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE

Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile - TEREN INTRAVILAN PRETABIL PENTRU CONSTRUCTII REZIDENTIALE		
		A	B	C
Suprafata (mp)	657,00	1.500,00	4.000,00	2.000,00
Pret oferta (eur/mp)		6,00	8,00	10,00
Tipul comparabilei	-	tranzactie	oferta	oferta
Sursa datelor		744.564.476	www.homezz.ro	www.olx.ro
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	similar	similar	similar
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Conditii de piata	data evaluarii	prezent	prezent	prezent
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com Pojorata, zona Podirei, comuna Pojorata, jud. Suceava	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana , mai buna decat a propr. Subiect	terenul este amplasat in com Pojorata, zona centrala, jud. Suceava
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	657,00	1.500,00	4.000,00	2.000,00
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Amenajari exterioare	drum asfaltat, cu acces peste podet	drum secundar ingust, pietruit, str Podirei	drum asfaltat	drum asfaltat
Topografie /relief	panta 20% din supraf de teren (parcela 3F)	panta lina	plan	plan
Utilitati disponibile	electricitate, apa de la retea comunală	electricitate, apa sursa proprie prin cadere	electricitate, apa de la retea comunală	electricitate, apa de la retea comunală
Forma in plan	neregulata	regulata	regulata	regulata
Deschiderea la strada	amplasamentul are deschiderea de 14,64 ml la drum acces asfaltat, cu acces peste podet	deschidere la drum acces secundar ingust pietruit	deschidere la drum acces asfaltat	deschidere la drum acces asfaltat
Construit/neconstruit	Terenul la data inspectiei era ocupat de cladirile casa si anexe corp C1 casa cu suprafata desfasurata de 65 mp , C2 bucatarie de vara cu suprafata desfasurata de 44 mp, C3 sura cu suprafata desf de 9 mp, C4 - SURA cu supraf desf de 9 mp si C5 beci cu supraf desf de 6 mp, care nu constituie obiectul prezentei evaluari. Terenul este imprejmuit partial cu grad din lemn/metalic	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)
Utilizare	evaluatorul nu dispune de certificat de urbanism, avand in vedere suprafata de 354 mp poate avea utilizare actuala (constructie gospodareasca) sau prin comasare cu loturile invecinate poate fi ocupat de constructii rezidentiale	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit



TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII, ARABIL SI FANEATA CU SUPRAFATA TOTALA DE 657 MP. Terenul are o deschidere de 14,64 m la drum asfaltat, cu acces peste podet imprejmuit partial cu gard din lemn/metalic. Terenul este inscris in Cartea Funciara 34346 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 34346. Terenul la data inspectiei era ocupat de cladirile casa si anexe corp C1 casa cu suprafata desfasurata de 65 mp, C2 bucatarie de vara cu suprafata desfasurata de 44 mp, C3 sursa cu suprafata desf de 9 mp, C4 - SURA cu supraf desf de 9 mp si C5 beci cu supraf desf de 6 mp, care nu constituie obiectul prezentei evaluari.

GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE				
Elemente de comparatie	Subiect	Proprietati comparabile - TEREN INTRAVILAN PRETABIL PENTRU CONSTRUCTII COMERCIALE SI REZIDENTIALE		
		A	B	D
Suprafata (mp)	657,00	1.500,00	4.000,00	2.000,00
Pret oferta (eur/mp)		10,00	8,00	10,00
Marja de negociere (eur)		-1,00 €	-0,80 €	-1,00 €
Marja de negociere, %		-10%	-10%	-10%
Sursa datelor		744.564.476	www.homezz.ro	www.olx.ro
Construit/neconstruit	Terenul la data inspectiei era ocupat de cladirile casa si anexe corp C1 casa cu suprafata desfasurata de 65 mp, C2 bucatarie de vara cu suprafata desfasurata de 44 mp, C3 sursa cu suprafata desf de 9 mp, C4 - SURA cu supraf desf de 9 mp si C5 beci cu supraf desf de 6 mp, care nu constituie obiectul prezentei evaluari. Terenul este imprejmuit partial cu grad din lemn/metalic	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)
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		9,00 €	7,20 €	9,00 €
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	drept absolut	drept absolut	drept absolut	drept absolut
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		9,00	7,20	9,00
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		9,00	7,20	9,00
Conditii de vanzare	independent	independent	independent	independent
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		9,00	7,20	9,00
Cheltuieli necesare imediat dupa cumarare	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul	Nu e cazul
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		9,00	7,20	9,00
Conditii de piata	data evaluarii	prezent	prezent	prezent
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		9,00	7,20	9,00
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com Pojorata, zona Podirei, comuna Pojorata, jud. Suceava	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana, mai buna decat a propr. Subiect	terenul este amplasat in com Pojorata, zona centrala, jud. Suceava
Ajustare, %		-22%	-14%	-22%
Ajustare, eur		-2,00	-1,00	-2,00
Pret ajustat, eur		7,00	6,20	7,00
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	657	1500	4000	2000
Ajustare, %		-21%	-16%	-21%
Ajustare, eur		-1,50	-1,00	-1,50
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Amenajari exterioare	drum asfaltat, cu acces peste podet	drum secundar ingust, pietruit, str Podirei	drum asfaltat	drum asfaltat
Ajustare, %		-10%	-10%	-10%
Ajustare, eur		-0,70	-0,62	-0,70
Topografie /relief	panta 20% din supraf de teren (parcela 3F)	panta lina	plan	plan
Ajustare, %		-5%	-5%	-5%
Ajustare, eur		-0,35	-0,31	-0,35
Utilitati disponibile	electricitate, apa de la retea comunală	electricitate, apa sursa proprie prin cadere	electricitate, apa de la retea comunală	electricitate, apa de la retea comunală
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Forma in plan	neregulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare, %		-1%	-1%	-1%

Ajustare, eur		-0,07	-0,06	-0,07
Deschiderea la strada	amplasamentul are deschiderea de 14,64 ml la drum acces asfaltat, cu acces peste podet	deschidere la drum acces secundar ingust pietruit	deschidere la drum acces asfaltat	deschidere la drum acces asfaltat
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Ajustare totala caracteristici fizice, %		-37,43%	-32,13%	-37,43%
Ajustare totala caracteristici fizice, eur		-2,62	-1,99	-2,62
Utilizare	evaluatorul nu dispune de certificat de urbanism, vecinatati sunt doar terenuri virane, statie peco si drum european, in cazul de fata preluand utilizarea terenului din zona, respectiv viran	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit	terenul este pretabil pentru casa de vacanta sau casa de locuit
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Ajustare neta pentru caracteristici specifice proprietatii (eur)		-2,62	-1,99	-2,62
Pret ajustat, eur		4,38	4,21	4,38
Ajustatare totala neta absoluta, %		-59,65%	-46,02%	-59,65%
Ajustatare totala neta absoluta, eur		-4,62	-2,99	-4,62
Ajustatare totala bruta absoluta, %		60%	46%	60%
Ajustatare totala bruta absoluta, eur		5,37	3,31	5,37
Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara B, 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				
		2.760 €		
Valoarea de piata a proprietatii subiect (rotujit)		4,21 eur/mp		
		13.150 lei		



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34346 Pojorâta



100066750775

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34346	657	Teren imprejmuit; imobil imprejmuit cu gard de lemn/metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2622 / 18/02/2019	
Act Administrativ nr. 12, din 26/02/2019 emis de Consiliul local Pojorita; Act Administrativ nr. 870, din 06/02/2019 emis de Primaria Pojorita;	
B2 1/1	A1
1) COMUNA POJORATA , CIF:4441425, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

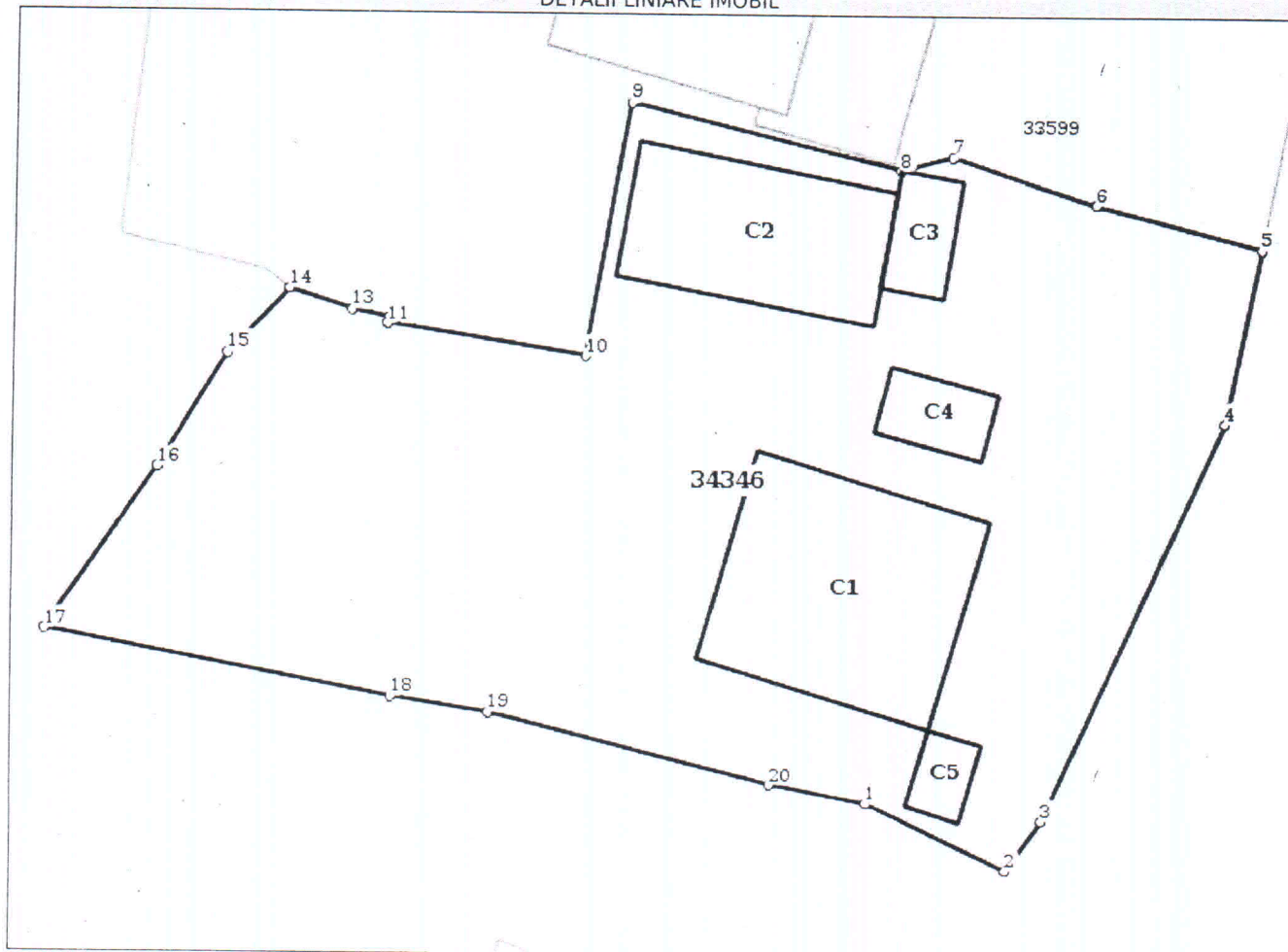
117

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
34346	657	imobil imprejmuit cu gard de lemn/metalic

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	curti constructii	DA	362	-	-	-	
2	arabil	DA	152	-	-	-	
3	faneata	DA	143	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	34346-C1	construcţii de locuinţe	65	Fara acte	S. construita la sol:65 mp; S. construita desfasurata:65 mp; construcţie din lemn, din 1960, fara lift si fara certificat de performanta energetica
A1.2	34346-C2	construcţii anexa	44	Fara acte	S. construita la sol:44 mp; S. construita desfasurata:44 mp; construcţie din lemn, din 1960, fara lift si fara certificat de performanta energetica
A1.3	34346-C3	construcţii anexa	9	Fara acte	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; construcţie din lemn, din 1965, fara lift si fara certificat de performanta energetica
A1.4	34346-C4	construcţii anexa	9	Fara acte	S. construita la sol:9 mp; S. construita desfasurata:9 mp; construcţie din lemn, din 1965, fara lift si fara certificat de performanta energetica

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.5	34346-C5	construcții anexa	6	Fara acte	S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; construcție din zidarie, din 1960, fara lift si fara certificat de performanta energetica

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	5.475
2	3	2.145
3	4	15.332
4	5	6.174
5	6	6.01
6	7	5.326
7	8	1.907
8	9	9.904
9	10	8.897
10	11	7.193
11	12	0.213
12	13	1.309
13	14	2.324
14	15	3.072
15	16	4.668
16	17	6.896
17	18	12.411
18	19	3.556
19	20	10.352
20	1	3.491

** 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 dezbaterea 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,

04-03-2019

Data eliberării,

//___

Asistent Registrator,

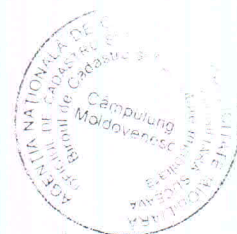
OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

P.C.P.I. SUCEAVA
MOCANU OVIDIU
 asistent registrator

Referent,

(parafa și semnătura)

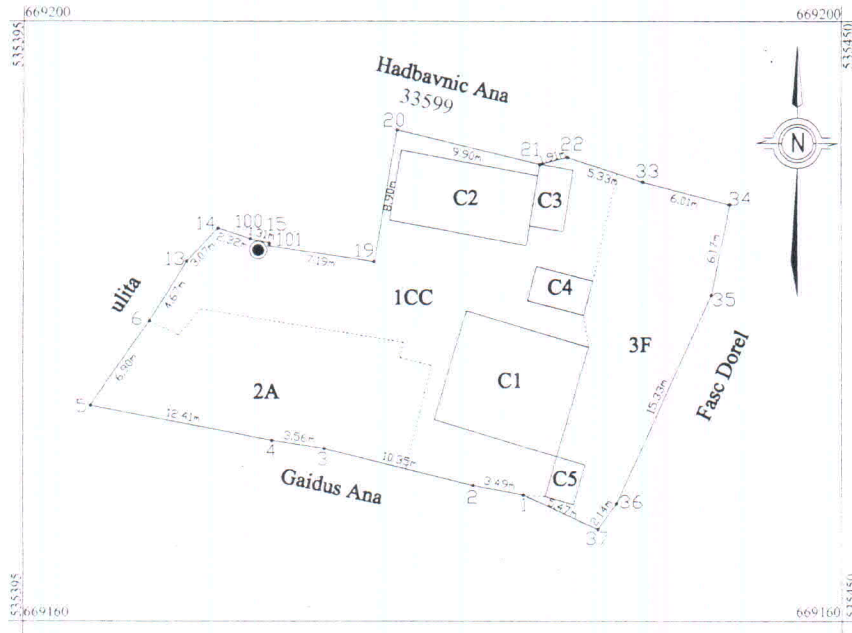


PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

119

Nr. cadastral 34346	Suprafața măsurată 657 mp	Adresa imobilului 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	CC	362	teren intravilan
2	A	152	
3	F	143	
Total		657	imobil împrejmuit cu gard de lemn metalic
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	65	C1 - casă (lemn, 1960) - supr. desfășurată = 65 mp
C2	CA	44	C2 - bucatărie de vară (lemn, 1960) - supr. desfășurată = 44 mp
C3	CA	9	C3 - șură (lemn, 1965) - supr. desfășurată = 9 mp
C4	CA	9	C4 - șură (lemn, 1965) - supr. desfășurată = 9 mp
C5	CA	6	C5 - beci (zidărie, 1960) - supr. desfășurată = 6 mp
Total		133	construcțiile studiate sunt fără fișă și nu dețin certif. de performanță energetică
Suprafața totală măsurată a imobilului = 657 mp			
Suprafața din act = 657 mp			
Executant: S.C. TerraCad S.R.L.		Inspector 26.02/2019	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren		Confirm înțelegerea imobilului în baza de date a Biroului de cadastru și publicitate imobiliară Suceava Nume și Prenume: CONSTANTINOVICI GEORGE Funcție: CONSILIER	
Data 11.02.2019		Data	