

2019

NR. 49/05.04.2019

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFAȚA DE **101 MP**

Adresa imobilului: com. Pojorata, jud. Suceava**Proprietar:** COMUNA POJORATA- domeniu privat**Client:** PRIMARIA COMUNEI POJORATA**Evaluator:** GEOSTONE S.R.L.**Data raportului:** 05.04.2019**Data evaluării:** 05.04.2019

Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și 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 05.04.2019, privind proprietatea imobiliară, și anume: **TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 101 MP, identificat cu nr. cad. 34300, inscris in Cartea Funciara nr. 34330/Pojorata, amplasat în com. Pojorata, jud. Suceava.**

- **DREPTUL ASUPRA PROPRIETĂȚII EVALUATE:**

Conform partii a II-a din extrasul de Carte Funciara, proprietatea este înscrisă cu drept absolut de proprietate în favoarea comunei Pojorata, domeniu privat, dobândit prin Lege, în baza Actelor administrative nr. 114/08.11.2018, emis de Consiliul Local Pojorata, act Administrativ nr. Anexa la HCL 114/2018, act Administrativ nr. 298/15.01.2019, emis de COMUNA POJORATA .

- **DATA INSPECTIEI:**

Declar ca la data de 13.03.2019 am realizat inspecția parcelei de teren, efectuând toate investigațiile și analizele necesare asupra imobilului.

Prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare având un număr de 31 pagini (raport). Raport este prezentat sub formă explicativă (narativă) în forma scrisă.

- **SCOPUL EVALUARII:**

Evaluarea a fost solicitată de către Primăria Comunei Pojorata, în scopul vânzării terenului.

- **TIPUL DE VALOARE ESTIMATĂ:**

valoarea de piață

- **DATA EVALUĂRII:**

05.04.2019, dată la care concluziile asupra valorii sunt valabile.

- **REZULTATELE EVALUĂRII:**

valoarea de piață estimată prin metoda comparațiilor directe, este de **470 eur respectiv 2.230 lei**



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: gabrieladanan@yahoo.com



- CONCLUZIA ASUPRA VALORII:

Valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării, TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII, CU SUPRAFATA DE 101 MP, este de :

470 eur respectiv 2.230 lei

Data 05.04.2019

Evaluator: NISIOI GABRIELA DANA



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.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..... 9

PARTEA a II-a - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII 10

 II.1 IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI 10

 II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI 11

 II.3 SCOPUL EVALUĂRII..... 11

 II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 11

 II.5 TIPUL VALORII..... 12

 II.6 DATA EVALUĂRII si DATA INSPECTIEI 13

 II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII..... 13

 II.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA 14

 II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE 15

 II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE..... 17

 II.11 DECLARATIA CONFORMITĂȚII CU SEV 17

 II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI..... 18

PARTEA a III-a -PREZENTAREA DATELOR 19

 III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE 19

 III.2 DESCRIEREA SITUĂȚIEI JURIDICE 20

 III.3 DESCRIEREA TERENULUI 20

 II.4 IDENTIFICARE AMENAJARI /CONSTRUCTII..... 21

 II.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT (incluzand vanzarile anterioare si oferte sau cererile curente)..... 21

PARTEA aIV-a -ANALIZA PIETII IMOBILIARE 22

Membrii corporativi 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: gabrieladana@yahoo.com



IV.1 DELIMITAREA PIETII..... 22

IV.2 ANALIZA CERERII 23

IV.3 ANALIZA OFERTEI..... 24

IV.4 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII 24

IV.6 PREVIZIUNI PRIVIND ABSORBTIA SUBIECTULUI IN ARIA PIETII..... 24

PARTEA aV-a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI 25

PARTEA aVI-a - EVALUAREA PROPRIETATII..... 26

VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE..... 26

PARTEA a VII-a - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... 28

VII.1 ANALIZA REZULTATELOR..... 28

VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... 29

ANEXE 30

DOCUMENTATIE CADASTRALA..... 30

Adresa 30

INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETEI 30

FIGURI, SCHEME, FOTOGRAFII SECUNDARE (neincluse in capitolele anterioare)..... 30



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



GEOSTONE

144

PARTEA I - INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

OBIECTUL EVALUĂRII: TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA

DE 101 MP

IDENTIFICARE	Imobilul este identificat cu nr. cad. 34300, inregistrat in Cartea
CADASTRALĂ IMOBIL	Funciara nr. 34300/Pojorata
PROPRIETAR	COMUNA POJORATA- domeniu privat
ADRESA PROPRIETĂȚII	Com. Pojorata, jud. Suceava
CLIENT /BENEFICIAR	PRIMARIA COMUNEI POJORATA

RAPORT

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

SCURTĂ DESCRIERE A IMOBILULUI

- Proprietatea imobiliara: Teren intravilan, cu categoria de folosinta curti constructii amplasat in com. Pojorata, zona mediana, aflata la limita terenului de fotbal, cuprinsa in perimetrul limitat de calea ferata nationala si drumul european E58, jud. Suceava.
- Date teren: terenul cu categoria de folosinta curti constructii are suprafata de 101 mp, nu are deschidere la drum european E58, accesul realizandu-se pe ulita pietruita prin parcela de teren proprietate particulara Zlavoaca Marcel Terenul dispune de retea alimentare energie electrica la limita terenului.

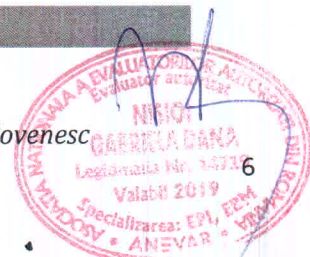
CONDIȚII LIMITATIVE	Nu este cazul
DEOSEBITE	

TIPUL VALORII	Valoarea de piata
SCOPUL EVALUARII	Prin Adresa emisa de catre Primaria Comunei Pojorata, a fost solicitata evaluarea terenului pentru vanzare.

Membu 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



145

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

2	DATA EVALUĂRII	05.04.2019
	DATA RAPORTULUI	05.04.2019
	DATA INSPECȚIEI	13.03.2019
	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 = 4.7508 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 nr. 114/08.11.2018, emis de Consiliul Local Pojorata, act Administrativ nr. Anexa la HCL 114/2018, act Administrativ nr. 298/15.01.2019, emis de COMUNA POJORATA .
	ÎNSCRIERI CU PRIVIRE LA SARCINI	Conform partii a III-a din extrasul de Carte Funciara proprietatea imobiliara 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	La data inspectiei terenul era imprejmuit partial cu gard din lemn.
	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII	Analizand amplasarea, zona, vecinatatile si topografia terenului cea mai buna utilizare a terenului, va fi cea actuala, respectiv utilizare rezidentiala
	ZONA DE AMPLASARE	• Proprietatea este amplasata in com. Pojorata, zona mediana, aflata la limita terenului de fotbal, cuprinsa in perimetrul limitat de calea ferata nationala si drumul european E58, jud. Suceava.
7	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN	Drumuri comunale pietruite ce fac legatura cu E58 pe o distanta de 100 m.

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

APROPIERE

CARACTERUL Zona de case unifamiliale.

EDILITAR AL ZONEI

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
Rețele 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
Rețele de telecomunicatii – lipsa

AMBIENT Zona ocupata de terenuri virane cu vegetatie

8 **ABORDĂRI UTILIZATE** Metoda comparatiilor directe, valoarea de piata estimata este de **470 eur respectiv 2.230 lei (fara TVA)**

9 **VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ** **470 eur respectiv 2.230 lei**
Valorile nu contin TVA

10 **IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE** terenul la data inspectiei, era imprejmuit partial cu gard din lemn, evaluarea realizandu-se in premiza ca este liber de constructii si nu dispune de amenajari.



GEOSTONES.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 101 MP, amplasat in com. Pojorata, 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 05.04.2019 , este estimată la 470 eur.**

Evaluator: NISIOI GABRIELA DANA

Data certificării: 05.04.2019



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@yaho.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 înregistrare: 22714221

Nr. înregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a întocmit 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@yahoo.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 in 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 inscris in Cartea Funciara 34300/Pojorata, cu nr. Cad. 34300;
- Conform partii a I-a din extrasul CF imobilul este identificat: **teren curti constructii cu suprafata de 101 mp ;**



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

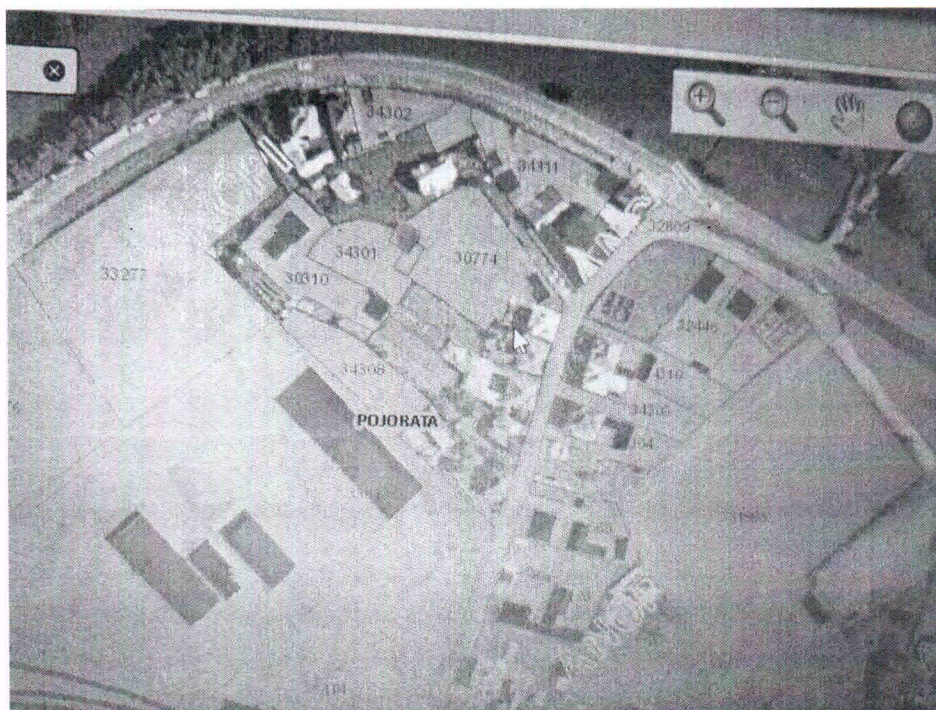


GEOSTONE

Conform partii a II-a (foaia de proprietate): **proprietatea este inregistrata cu drept absolut de proprietate in favoarea comunei Pojorata, in baza Actelor administrative nr. 114/08.11.2018, emis de Consiliul Local Pojorata, act Administrativ nr. Anexa la HCL 114/2018, act Administrativ nr. 298/15.01.2019, emis de COMUNA 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.**



Memburu 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

mobîl: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



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.

«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, 05.04.2019 este de 4,7508 LEI pentru 1 euro.

II.6 DATA EVALUARII si DATA INSPECTIEI

Proprietatea a fost inspectata la data de 13.03.2019, de catre evaluator NISIOI GABRIELA DANA.

Data evaluarii: 05.04.2019

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.

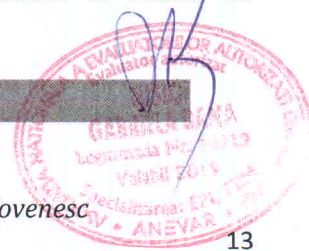
Evaluatorul a identificat proprietatea in baza extrasului de carte funciara si Planul de amplasament.

[Redacted signature area]

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@yahoo.com



GEOSTONE

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.

In indeplinirea misiunii de evaluare solicitate, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume: Adresa, extrasul de carte funciara, planul de amplasament si delimitarea imobilului si extrasul de pe site-ul oficial <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> unde a fost identificat amplasamentul terenului dupa nr. cad. si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectie si culegerea informatiilor despre zona si anume tipul zonei, utilizarea terenului in zona, tipul cladirilor edificate in zona, structura locuitorilor, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al terenurilor ce se inchiriaza ca si locuri de parcare.

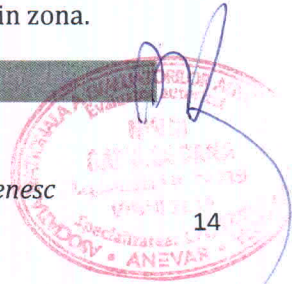
Evaluatorul nu a dispus in indeplinirea misiunii de evaluare, de toate actele necesare, respectiv actul de dobandire a proprietatii.

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

- Informatii aferente definirii temei:
 - Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza Extrasului de Carte Funciara.
 - Conform inspectiei in teren, in lipsa certificatului de urbanism, parcela de teren poate avea destinatia actuala, respectiv curti constructii.
 - Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului si reprezentantilor de la primarie, si inspectiei in teren, sunt retea alimentare energie electrica.

Documentația îmi aparține și este în responsabilitatea mea.
- Informatii publice:
 - Informatiile depre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ul primariei Pojorata, de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii datele.
 - Informatiile privind zona evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei vizual si din informatiilor oferite de vecinii proprietatii.
 - Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din teren si de la locatarii din 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



Informatiile preluate din surse publice se presupune a fi credibile. Corectitudinea preluarii informatiilor ramane in responsabilitatea evaluatorului.

- Informatii descriptive:
 - 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.

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@yahoo.com



- 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. 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 starii 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 intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii 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 saptaturi, pentru a analiza conditiile de fundare (in acest scop fiind necesar un studio geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra starii solului si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida terenul ca fiind constructibil.
- 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 terte parti.



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: gabrieladanan@yahoo.com



GEOSTONE

- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata nu au fost identificate.

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



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



Glosar 2018 (definitii)

II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI

Prezentul raport 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: 05.04.2019



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@yaho.com



GEOSTONE

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.



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



III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea subiect:

TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 101 MP identificat cu nr. cad. 34300, inscris in Cartea Funciara nr. 34300/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 nr. 114/08.11.2018, emis de Consiliul Local Pojorata, act Administrativ nr. Anexa la HCL 114/2018, act Administrativ nr. 298/15.01.2019, emis de COMUNA POJORATA .

Mentiuni 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;
- o Puncte de interes: Masivul Rarau;
- o Cai de acces: Drumuri comunale pietruite ce fac legatura cu E58 pe o distanta de 100 m.
- o 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 nu are deschidere la drum, accesul realizandu-se pe ulita pietruita prin parcela de teren proprietate particulara Zlavoaca Marcel.
- o Vecinitati: conform plan de amplasament vecinatatile sunt urmatoarele: prop. COMUNA POJORATA la sud, vest si prop. Particulara ZLAVOACA MARCEL la nord si est;
- o Zona verde: fiind in zona montana dispune de zone verzi.
- o Dezavantaj: terenul nu are deschidere la drum, accesul realizandu-se doar prin traversarea altor parcele.
- o Forma: parte din teren are forma neregulata;
- o Topografie: plan;
- o Situatia actuala a terenului: terenul este construit, este imprejmuit cu gard din lemn.
- o Date conform Certificat de urbanism:
 - Regim juridic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.



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

████████████████████

GESTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- Regim economic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.
- Regim tehnic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.

II.4 IDENTIFICARE AMENAJARI /CONSTRUCTII

Terenul la data inspectiei, era imprejmuit partial cu gard din lemn, evaluarea realizandu-se in premiza ca este liber de constructii si nu dispune de amenajari.

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.

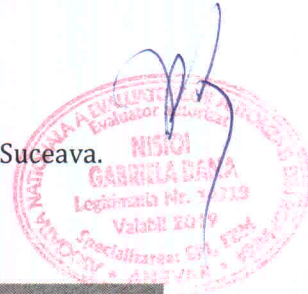
Tendinta actuala este de stagnare a preturilor, avand in vedere ca este o zona in care se simte acut lipsa fortei de munca cat si populatia tot mai imbatranita, si lipsa investitiilor majore in zona data. Proprietatea supusa evaluarii prezinta o atractivitate scazuta pe piata imobiliara, iar potentialii 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 DELIMITAREA PIETII

Piata analizata cuprinde zonele - terenuri din intravilan 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@ yahoo.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 același 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
 mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
 email: gabrieladan@yaho.com



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 pietei, 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 pietei.

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 imobiliari) 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

163

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladan@ yahoo.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 ANEFAR, 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 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.
- 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@yaho.com



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@yaho.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 întregii 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 curti constructii cu suprafata de 101 mp este de 470 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: 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

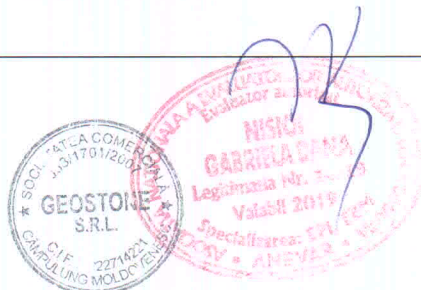


VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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 05.04.2019 VALOAREA DE PIATA a proprietății imobiliare, TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 101 MP, amplasată în com. Pojorata, jud. Suceava, aflată în proprietatea COMUNEI POJORATA -domeniu privat este de:

VALOAREA DE PIAȚĂ
470 euro respectiv 2.230 lei

DATA: 05.04.2019



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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.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.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

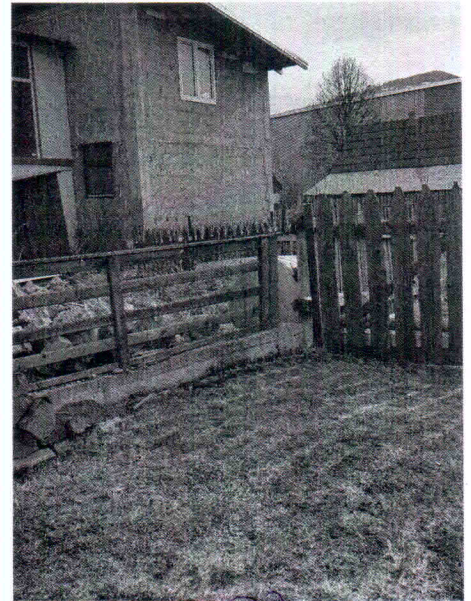
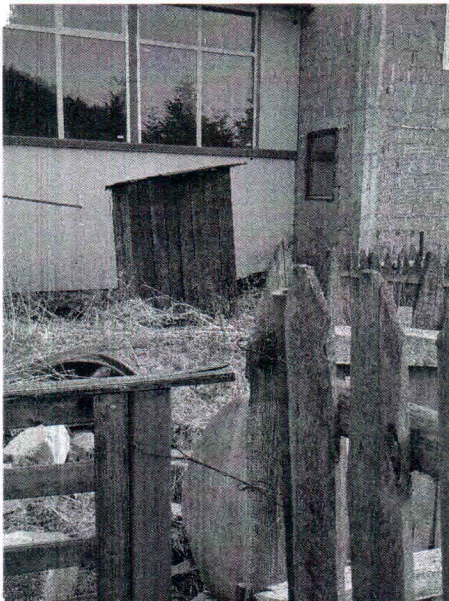
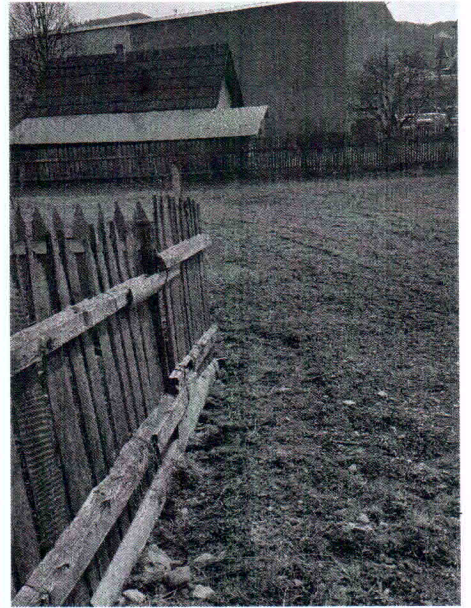
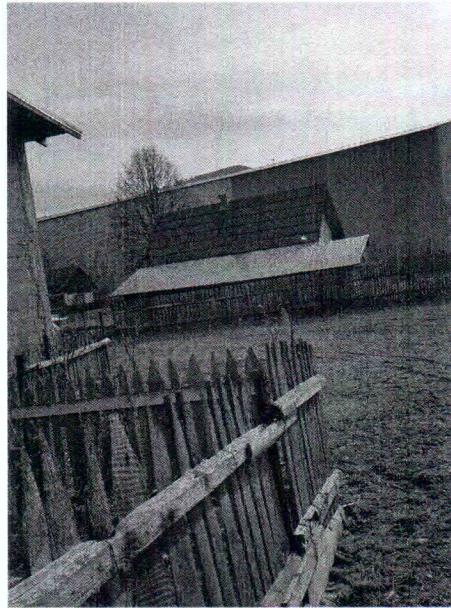
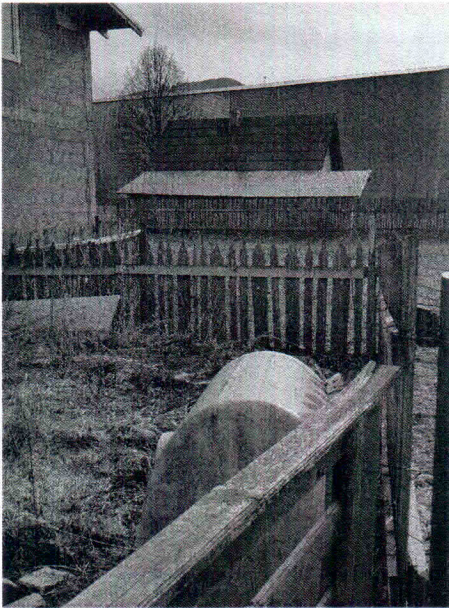
- Standardele de Evaluare, editia 2018;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA.
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii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



1701
GABRIELA DANI
Legătura Nr. 13719
Valabil 2019
Specialitatea: SM, PSM
ANEXA

TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 101 MP

GRILA PROPRIETATILOR COMPARABILE					
Nr. Crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea supusa evaluarii	Proprietati comparabile		
			A	B	C
1	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
2	Drepturi de proprietate transmise	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
3	Restrictii legale	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism
4	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
5	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
6	Conditiiile pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana, in proximitate de stadionul Comunei Pojorata, jud. Suceava	terenul este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, Podirei jud. Suceava	terenul este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com Pojorata, zona centrala, jud. Suceava
8	Caracteristici fizice				
	<i>suprafata (mp):</i>	101	1.500	4.000	2.000
	<i>forma, raport front/adancime:</i>	regulata	regulata	regulata	regulata
	<i>front stradal -aprox.:</i>	Conform plan amplasament si inspectiei in teren accesul nu se realizeaza direct din DN 17 , si anume pe o cale de acces (parte din proprietate), cu acces la drum comunal pietruit ce face legatura cu drumul european;	terenul are deschidere la drum pietruit	terenul are deschidere la drum asfaltat	terenul are deschidere la drum asfaltat
	<i>topografie:</i>	plan	plan	plan	plan
9	Utilitati (energie elec./apa/canalizare/retea gaz metan/termoficare/retele telecomunicatii (cablu TV, internet, etc /alte)	da/da/proprie/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da
10	Zonarea	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona centrala, ocupata de case si pensiuni
11	Cea mai buna utilizare	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial
12	Pret total (eur fara TVA)		15.000	32.000	20.000
13	Pret /mp eur fara TVA		10,00	8,00	10,00



TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 101 MP

FISA DE COMPARATII, CU CORECTIILE APLICATE, ESTE URMATOAREA:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect al evaluarii	Proprietati comparabile		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana, in proximitate de stadionul Comunei Pojorata, jud. Suceava	terenul este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, Podirei, jud. Suceava	terenul este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com Pojorata, zona centrala, jud. Suceava
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	101	1.500	4.000	2.000
Pret vanzare (Euro)		15.000	32.000	20.000
Pret vanzare (Euro/mp)		10,00	8,00	10,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie unitara		-1,00	-0,80	-1,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	7,20	9,00
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii	fara restrictii
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	7,20	9,00
RESTRICII LEGALE				
Restrictii legale - coeficienti urbanistici	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	7,20	9,00
CONDITII DE FINANTARE				
Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	7,20	9,00
CONDITII DE VANZARE				
Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	7,20	9,00
CONDITII DE PIATA				
Conditiiile pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	7,20	9,00
LOCALIZARE				
Localizare	terenul este amplasat in com Pojorata, zona mediana, in proximitate de stadionul Comunei Pojorata, jud. Suceava	terenul este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, Podirei, jud. Suceava	terenul este amplasat in com.Pojorata, in zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com Pojorata, zona centrala, jud. Suceava
Corectie procentuala		5%	0%	-10%
Corectie unitara		0,45	0,00	-0,90
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,45	7,20	8,10
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime si forma suprafata (mp):	regulata 101	regulata 1.500	regulata 4.000	regulata 2.000
Corectie procentuala		-30%	-30%	-30%
Corectie unitara		-2,84	-2,16	-2,43
Front stradal	Conform plan amplasament si inspectiei in teren accesul nu se realizeaza direct din DN 17 , si anume pe o cale de acces (parte din proprietate), cu acces la drum comunal pietruit ce face legatura cu drumul european;	terenul are deschidere la drum pietruit	terenul are deschidere la drum asfaltat	terenul are deschidere la drum asfaltat
Corectie procentuala		-5%	-5%	-5%
Corectie unitara		-0,47	-0,36	-0,41
Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		6,14	4,68	5,27



UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (energie elec./apa/canalizare/retea gaz metan/termoficare/alte)	da/da/proprie/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		6,14	4,68	5,27
ZONAREA				
Zonarea	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona centrala, ocupata de case si pensiuni
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		6,14	4,68	5,27
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Conditiiile pietii	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		6,14	4,68	5,27
CORECTIE TOTALA NETA	<i>absolut</i>	-3,86	-3,32	-4,74
	<i>procentual</i>	-40,00%	-45,00%	-55,00%
CORECTIE TOTALA BRUTA	<i>absolut</i>	4,76	3,32	4,74
	<i>procentual</i>	50,00%	45,00%	55,00%
Suprafata (mp)		101		
Valoarea de piata estimata (eur/mp)		4,68		
Valoarea de piata estimata (lei fara TVA)		2.230		
Valoarea de piata estimata (eur fara TVA)		470		
Curs valutar conform BNR la data evaluarii 05.04.2019		4,7508 lei		



Vânzare

Teren in centrul localitatii Pojorata 4000mp!

32.000 eur

ID 873062

Terenuri / 4000 m²

Pojorata, Suceava / Central

Salvează anunțul



8 imagini

Zona Central Suprafață teren **4000 m²** Tip teren Livadă

Clasificare teren Intravilan

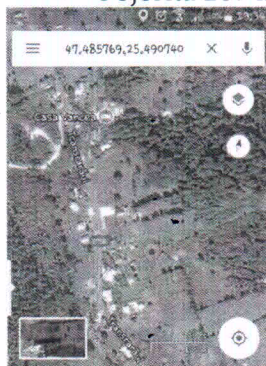
Este vorba de suprafata de 4000 mp, cu deschidere peste 20 m, la E85, teren situat chiar in centrul Pojoratei.

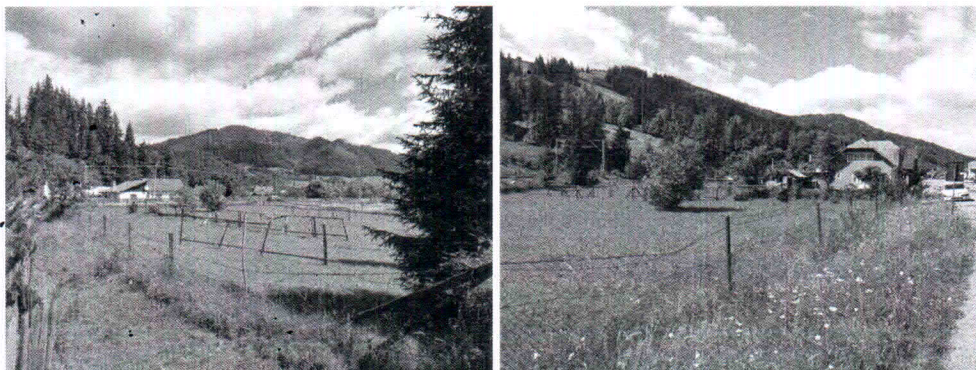
Pret: 8 euro/mp;

Pret total: 32000 euro;

Pentru detalii si vizionari: 0727817187

- Mijloace de transport
- Școli
- Stații de tren Distanță
- Pojorita 207 metri





Vand teren Pojorata, Suceava

Pojorata, judet Suceava *Adaugat de pe telefon La 10:33, 20 octombrie 2018, Numar anunt: 172398152*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar

**Extravilan /
intravilan**

Intravilan

Suprafata utila 2 000 m²

Vând teren intravilan, suprafață 2.000 mp, situat în zona centrală a comunei Pojorâta, cu acces la drumul principal al localității, apă și electricitate. Poziționare excelentă pentru construire casă sau pensiune, precum și posibilitatea de prestare diverse activități agricole, servicii sau producție pentru societăți. Preț 20.000 euro, telefon 744 - arata telefon - .

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro, disponibila pentru Android, iOS

Urmatorul anunt Inapoi

Vizualizari: **352**

Contacteaza vanzatorul

- **(0xxx xxxxxx Arata telefon**

20 000 €

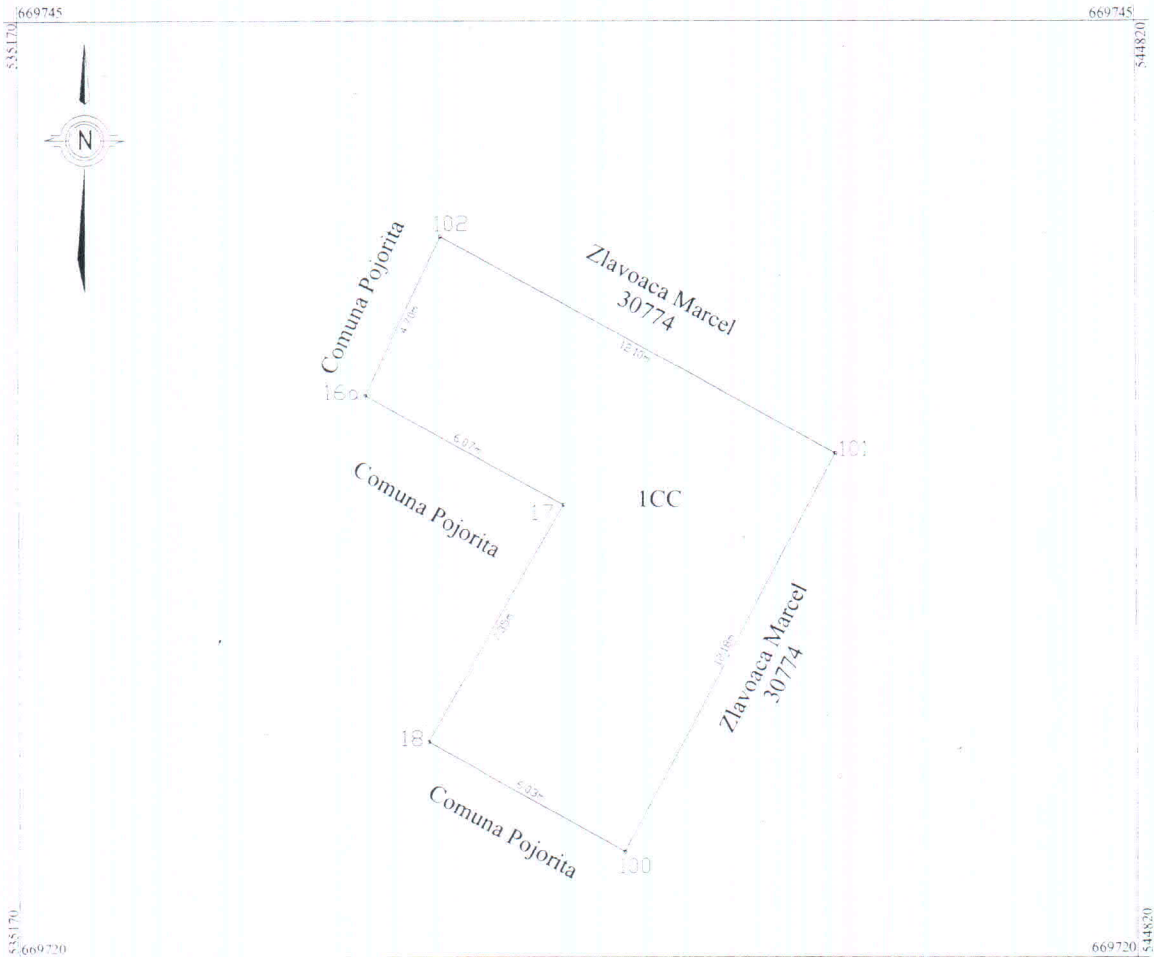


126

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral 34300	Suprafața măsurată 101 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	101	teren intravilan
Total		101	imobil parțial împrejmuit cu gard din lemn
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 101 mp Suprafața din act = 101 mp			
Executant , S.C. TerraCad S.R.L. Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Data 25.01.2019		Inspector Confirm în traducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea Otelul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava Num și Prenume: CONSTANȚA NOVIȚA GEORGE Funcție: CONSILIER Data	



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34300 Pojorâta

177

Nr. cerere	960
Ziua	22
Luna	01
Anul	2019



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34300	101	imobil partial imprejmuit cu gard din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
960 / 22/01/2019 Act Administrativ nr. 114, din 08/11/2018 emis de Consiliul Local Pojorita; Act Administrativ nr. anexa la HCL 114/2018, din 08/11/2018 emis de Comuna Pojorata; Act Administrativ nr. 298, din 15/01/2019 emis de COMUNA POJORATA;	
B2 1/1 1) COMUNA POJORATA , CIF:4441425, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

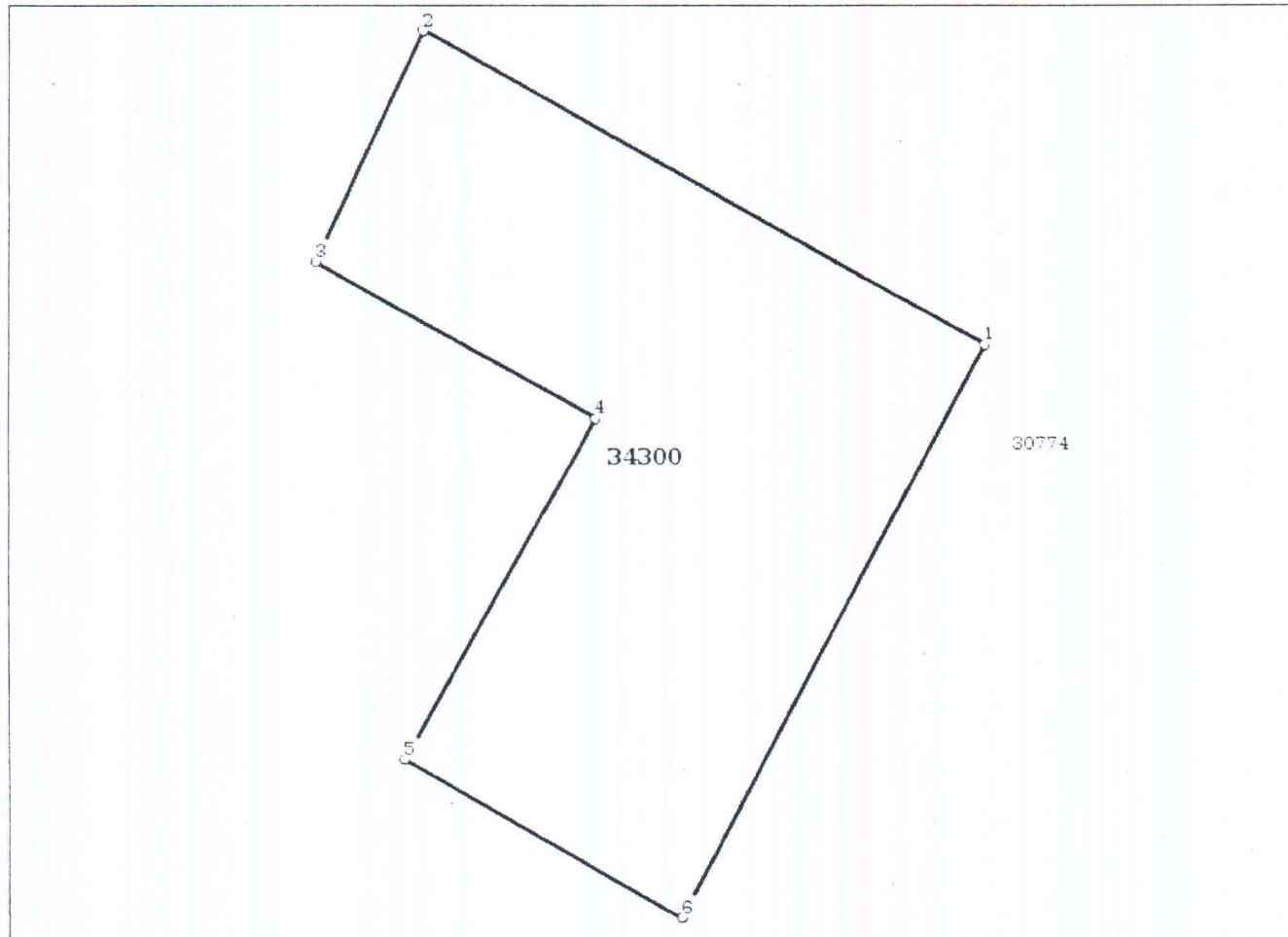
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34300	101	imobil partial imprejmuit cu gard din lemn

* 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	curți construcții	DA	101	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.102
2	3	4.699
3	4	6.066
4	5	7.346
5	6	6.034
6	1	12.184

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
27-01-2019

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

O.C.F.I. SUȘINEA
MOCANU OVIDIU
ASISTENT REGISTRATOR

Referent,

O.C.F.I. SUȘINEA
CĂMPEANU
(parafa și semnătura)

