

2019



NR. 61/11.09.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU

SUPRAFATA DE 1130 MP

Adresa imobil: sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava

Proprietar: COMUNA POJORATA, DOMENIU PRIVAT

Client: PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Utilizator: PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Evaluator: GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

Data raportului: 11.09.2019

Data evaluarii: 11.09.2019



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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE.....	Error! Bookmark not defined.
PARTEA I - INTRODUCERE	4
REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI	7
PARTEA II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....	8
II.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI	8
II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI	9
II.3 SCOPUL EVALUARII.....	9
II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	9
II.5 TIPUL VALORII.....	10
II.6 DATA EVALUARII.....	11
II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII.....	11
II.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	11
II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	13
II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	15
II.11 DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV	15
II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI.....	16
PARTEA III - PREZENTAREA DATELOR.....	17
III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE.....	17
III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE	17
III.3 DESCRIEREA TERENULUI	18
III.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT	20
PARTEA IV - ANALIZA PIETII IMOBILIARE	21
IV.1 ANALIZA CERERII	21
IV.2 ANALIZA OFERTEI.....	21
IV.3 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII	25
PARTEA V - ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	26
PARTEA VI - EVALUAREA PROPRIETATII	28

GEOSTONE S.R.L.

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



GEOSTONE S.R.L.
Campulung Moldovenesc
 str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava
 mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
 email: gabrieladan@yaho.com



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

PARTEA VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII 33

VII.1 ANALIZA REZULTATELOR..... 33

VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... 34

ANEXE..... 35

ACTE DE PROPRIETATE..... 35

DOCUMENTATIE CADASTRALA..... 35

INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETEI 35

FIGURI, SCHEME, FOTOGRAFII SECUNDARE (neincluse in capitolele anterioare)..... 35

BIBLIOGRAFIE..... 36



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



PARTEA I – INTRODUCERE

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

OBIECTUL EVALUARII: TEREN FANEATA, INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 1130 MP

IDENTIFICARE identificat cu nr. cad. 31001, in scris in CF 31001 UAT Pojorata

CADASTRALA IMOBIL

PROPRIETAR Comuna Pojorata, domeniu privat

ADRESA PROPRIETATII Sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava

CLIENT / UTILIZATOR Client – PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Utilizator - PRIMARIA COMUNEI POJORATA

NATURA SI SURSA

1

INFORMATIILOR

Informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei comunei Pojorata. In elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate informatii de pe piata imobiliara, segmentul de piata terenuri amplasate in intravilanul localitatilor, cu posibila utilizare comerciala si rezidentiala, amplasate in com. Pojorata.

SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI

Terenul faneata cu suprafata de 1130 MP, este amplasata in zona mediana, cu deschidere a unei laturi la paraul Putna, in com. Pojorata, la iesire spre Valea Putnei si prezinta o forma dreptunghiulara, ocupat la data inspectiei de faneata. Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. La data inspectiei accesul la teren se realizeaza prin proprietatea dlui Chiricencu Ioan, asupra careia evaluatorul nu are cunostinte daca este instituit un drept de servitute. Proprietatea are acces la reseaua de alimentare cu energie electrica si reseaua de alimentare cu apa.

Vecinatati ale terenului: Chiricencu Ioan, Pr. Putna, Taran Aurelia si Ruxandari Ioan.

CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE

Lipsa actelor in care sa fie mentionata modalitatea de acces la teren

TIPUL VALORII

Valoarea de piata

GEOSTONE S.R.L.

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



	SCOPUL EVALUARII	VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE
	DATA EVALUARII	11.09.2019
2	DATA RAPORTULUI	11.09.2019
	DATA INSPECTIEI	06.09.2019
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	4,7340 lei echivalent 1 eur
3	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara proprietatea este inregistrata cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniul privat, dobândit prin prin Lege in baza Act administrativ nr. 79/30.10.2009, 13/15.04.2005, nr. 20/12.03.2008, nr. 3049/11.05.2011, nr. 3050/11.05.2011 emise de Consiliul Local Pojorata.</p> <p>Conform partii a III-a din extrasului de carte funciara (foaia de sarcini) asupra proprietatii imobiliare nu sunt inregistrate sarcini.</p>
4	DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE	Nu s-au pus la dispozitia evaluatorului, acte de proprietate asupra proprietatii.
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Extras de carte funciara Plan de amplasament si delimitarea imobilului
6	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII	<p>La data inspectiei, 06.09.2019, terenul era liber de constructii fiind ocupat de fanata.</p> <p>Analizand proprietatea imobiliara si anume terenul in suprafata de 1130 mp amplasat in zona mediana a com. Pojorata, cu o latime limitata de pr. Putna, fara acces la drumul public, cea mai buna utilizare a proprietatii poate fi rezidentiala (gradina sau pentru edificare) prin comasarea cu proprietatile invecinate. Analiza CMBU a fost realizata de catre evaluatorul, pentru a se identifica segmentul de piata, de unde vor fi selectate ofertele, pentru estimarea valorii de piata.</p>
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasata in zona mediana a com. Pojorata, in zona rezidentiala, ocupata de case de locuit unifamiliale.

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimatia 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.
Campulung Moldovenesc
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
email: gabrieladan@yahoo.com



<p>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE</p>	<p>Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. La data inspectiei accesul la teren se realizeaza prin proprietatea dlui Chiricencu Ioan, asupra careia evaluatorul nu are cunostinta daca este instituit un drept de servitute..</p>
<p>CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI</p>	<p>Zona mediana cu caracter rezidential, ocupat de case de locuit unifamiliale.</p>
<p>UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI</p>	<p>Retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa, aflate in zona.</p>
<p>UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATII/ RACORDATA</p>	<p>Retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa, aflate in zona, aflate pe proprietatea invecinata.</p>
<p>AMBIENT</p>	<p>Trafic auto intens, avand in vedere deschiderea la drumul national DN 17</p>
<p>8 METODE UTILIZATE</p>	<p>Metoda comparatiilor directe</p>
<p>9 VALOAREA DE PIATA ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE</p>	<p>14.440 lei respectiv 3.050 eur</p>
<p>10 IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE</p>	<p>- Valoarea de piata a terenului este estimata in conditiile actuale de acces pe teren, respectiv lipsa CAII DE ACCES. - In cazul modificarii conditiilor de mai sus, valoarea de piata a terenului va fi diferita fata de cea estimata in cadrul prezentului.</p>

12 CONCLUZIA FINALA ASUPRA VALORII DE PIATA

14.440 lei respectiv 3.050 eur

valorile nu contin TVA



167

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile specificate si se constituie ca analize, concluzii si opinii personale si nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior, remunerarea de fapt nu exista, lucrarea fiind cu scop didactic;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2018;
- Nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semneaza acest raport;
- Certific faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport, pastrand confidentialitatea;
- In prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor si concluziilor continute aici, valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data **11.09.2019**, este estimata la **11.09.2019**.
- Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

Evaluatori: Gabriela Dana Nisoi

Data certificarii: 11.09.2019



GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladan@yaho.com



PARTEA II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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
 - 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, Legitimatie nr. 14719/2019:**
 - - 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.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative 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



GEOSTONE S.R.L.

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.
Campung Moldovenesc
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
email: gabrieladaman@yahoo.com



II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

- Identificare client: **PRIMARIA COMUNEI POJORATA.**
- Identificare utilizatori desemnati:
 - Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare il are doar clientul. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizata cu acordul scris al evaluatorului.**
 - 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 acuratetea datelor prezentate.

II.3 SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentei evaluari este VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.

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

Utilizarea propusa a evaluarii este **vanzarea proprietatii imobiliare.**

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 (adresa postala, cod postal):** sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava
- **Descriere legala conform cadastru si CF:**
 - Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara 31001 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31001;
 - Conform partii I din extrasul CF imobilul este identificat: TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 1130 MP

Conform partii a II-a (foaia de proprietate): proprietatea **este inregistrata cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniul privat**, dobândit prin Lege in baza Act administrativ nr. 79/30.10.2009, 13/15.04.2005, nr. 20/12.03.2008, nr. 3049/11.05.2011, nr. 3050/11.05.2011 emise de Consiliul Local Pojorata.

- Conform partii a III-a (foaia de sarcini): proprietatea este libera de sarcini.



GEOSTONES.R.L.
Campulung Moldovenesc
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
email: gabrieladan@yahoo.com



Abateri de la cartea funciara nu s-au constatat, adresa imobilului si numele proprietarului nu sunt eronate.

- Conformitati date Plan amplasament cu datele inspectiei: conform inspectiei nu s-au identificat diferente de suprafata si de amplasament din acte fata de cele din teren.

• **Date privind dreptul de proprietate**

Dobandirea: Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara proprietatea **este inscrista cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniu privat**, dobandit prin Lege in baza Act administrativ nr. 79/30.10.2009, 13/15.04.2005, nr. 20/12.03.2008, nr. 3049/11.05.2011, nr. 3050/11.05.2011 emise de Consiliul Local Pojorata.

- **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosinta, dispozitie), fara alte drepturi subordonate.
- **Dreptul de proprietate supus evaluarii:** drept absolut asupra imobilului.
- **Diferenta scriptic-faptic:** Analizand actele cadastrale si extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferente intre scriptic si faptic, respectiv proprietatea fizic se prezinta ca cea descrisa in acte.

II.5 TIPUL VALORII

Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2018.

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 2019, este **VALOAREA DE PIATA**

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

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2018.

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

Valoarea de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului. Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii este de 4,7340 LEI pentru 1 eur la data evaluarii 11.09.2019.



GEOSTONE S.R.L.
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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



II.6 DATA EVALUARII

Data evaluarii: 11.09.2019

Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 11.09.2019 si este valabila la aceasta data.

II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

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

Evaluatorului i-au fost furnizate doar actele cadastrale, actele de proprietate nu i-au fost puse la dispozitie.

Limitari privind documentatia: nu au fost prezentate actele de proprietate..

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator membru titular Gabriela Dana Nisioi in prezenta reprezentantului primariei com. Pojorata La data inspectie 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 extrasul de carte funciara, planul de amplasament al imobilului si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tipul zonei, utilizarea terenului in zona, tipul cladirilor edificate in zona, 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 avand CMBU rezidential, amplasate in com. Pojorata.

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

- Informatii aferente definirii temei:

GEOSTONE S.R.L.

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de carte funciara.
- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Conform datelor actelor cadastrale si inspectiei, terenul intravilan cu categoria de folosinta faneata, poate avea destinatia terenurilor din zona, respectiv viran, ce reprezinta utilizare intermediara. Pentru specificarea care este C.M.B.U. este necesar un Certificat de urbanism, cu specificarea coeficientilor urbanistici.
- Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului si inspectiei in teren, sunt retea alimentare enegie electrica si retea alimentare apa.
- Informatii publice:
 - Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ul Primariei Pojorata, de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii.
 - 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 informatiile proprietarului.

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 nu au fost disponibile evaluatorului.

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

- Informatii adecvate de pe piata specifica
 - Piata analizata de catre evaluator s-a referit la piata imobiliara, segmentul de piata a terenurilor virane, intravilane, avand destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale. Datele privind piata imobiliara au avut ca sursa agentii imobiliari de pe segmentul dat, site-uride specialitate (www.storia.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro,

GEOSTONE S.R.L.
 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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



www.multecase.ro, site-urile agentiilor imobiliare), presa electronica, notariate si baza de date proprie a evaluatorului.

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:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si delimitarea imobilului vizat de OCPI si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul. Locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- 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 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.

GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu.
- **Proprietatea este liberă de sarcini, evaluarea realizându-se asupra unui drept absolut (real) de proprietate.**
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză a terenului, prin săpături, pentru a analiza condițiile de fundare (în acest scop fiind necesar un studiu geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra stării solului și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida terenul ca fiind construibil.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.



GEOSTONE S.R.L.

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietate evaluate 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 asuma responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;
- 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.

Data: 11.09.2019

Evaluator: Gabriela Dana Nisioi



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 evaluarii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt:

GEOSTONE S.R.L.

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladaman@yahoo.com



- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2018 (definitii)

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 letric 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.

Forma raportului de evaluare a tinut cont de informatiile specifice primite de evaluator la client si de scopul utilizarii evaluarii de catre acesta.

Raportul de evaluare explica metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse in cursul evaluarii si prezinta informatiile semnificative care au fost folosite in analiza.

Raportul de evaluare este obiectiv si **evaluatorul** asigura ca nu exista conflicte de interese, nu este influentat de presiuni din partea clientului sau a unei terte persoane, pentru a prezenta un rezultat predestinat al evaluarii.



GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

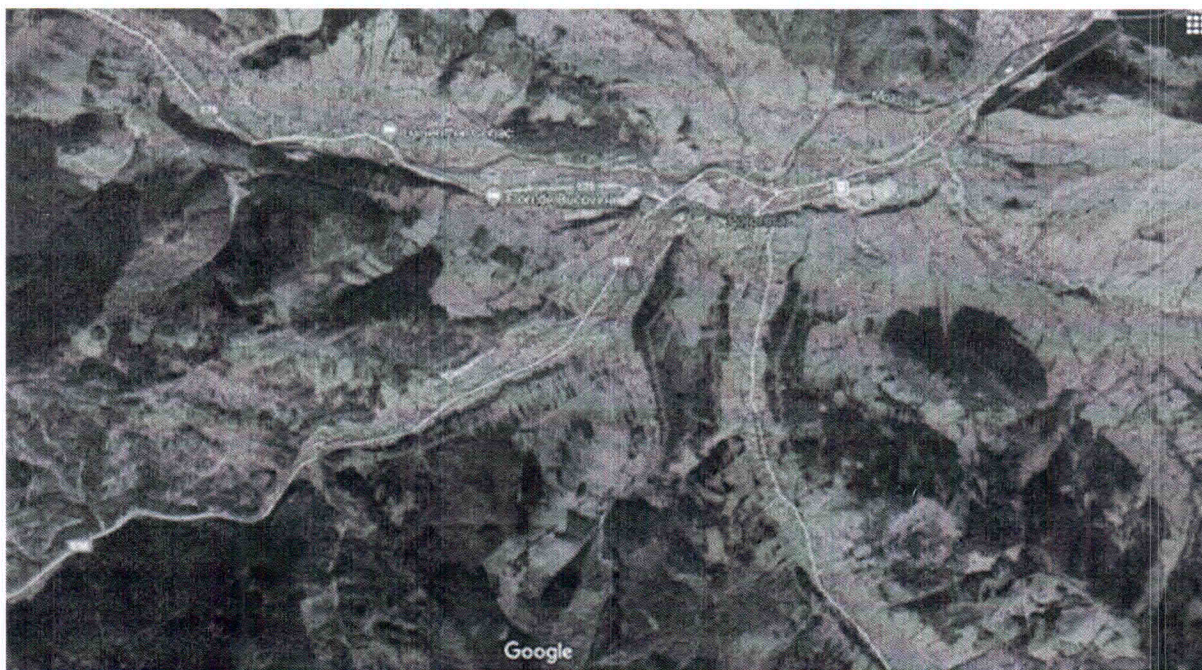
email: gabrieladanan@yahoo.com



PARTEA III - PREZENTAREA DATELOR

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

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



III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea subiect: **teren intravilan, faneata, cu suprafata de 1130 mp.**

Actele care atesta dreptul de proprietate: **proprietatea este inregistrata cu drept deplin in favoarea COMUNEI POJORATA, domeniu privat.**

GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Coraborat actele cadastrale, plan de amplasament si extras de Carte Funciara si cu inspectia in teren nu s-au sesizat diferente, situatia fiind similarea cea in teren cu cea din acte de proprietate si cadastrala.

Legal conform actelor cadastarale, imobilul are destinatie de faneata la data inspectiei imobilul fiind liber de constructie.

III.3 DESCRIEREA TERENULUI

- o Utilizarea terenului in zona: liber de constructii (faneata) si rezidential;
- o Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa;
- o Forma: forma regulata, limitata pe o latura de paraul Putna;
- o Deschidere: *Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate.*
- o Situatia actuala a terenului: terenul este liber de constructii, fiind amplasat in zona mediana a com. Pojorata, ocupat de pasune (faneata);
- o Date conform Certificat de urbanism: evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism;
- o Vecinatati: Chiricencu Ioan, Pr. Putna, Taran Aurelia si Ruxandari Ioan.
- o Puncte de interes: proximitate de mun. Campulung Moldovenesc; ;
- o Dispunere fata de punctele cardinale: terenul are laturile orientate spre S-E, N-E (deschiderea spre strada), S-V si N-V;
- o Cai de acces: DN17 (E85) fara acces direct ;
- o Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: *Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. La data inspectiei accesul la teren se realizeaza prin intermediul altei parcele asupra careia evaluatorul nu are cunostinta daca este instituit un drept de servitute;*
- o Distanta fata de centre comerciale: - 1,6 km;
- o Distanta fata de institutii publice: - 1,6 km de Primaria Pojorata;
- o Distanta rutiera fata de retele de transport urban: in zona;
- o Topografie: plan;
- o Zona verde: terenuri virane si terenuri ocupate de case de locuit unifamiliale;
- o Avantajul zonei este data de imediata apropiere de mun. Campulung Moldovenesc;
- o Dezavantaje: lipsa drumului de acces;



GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

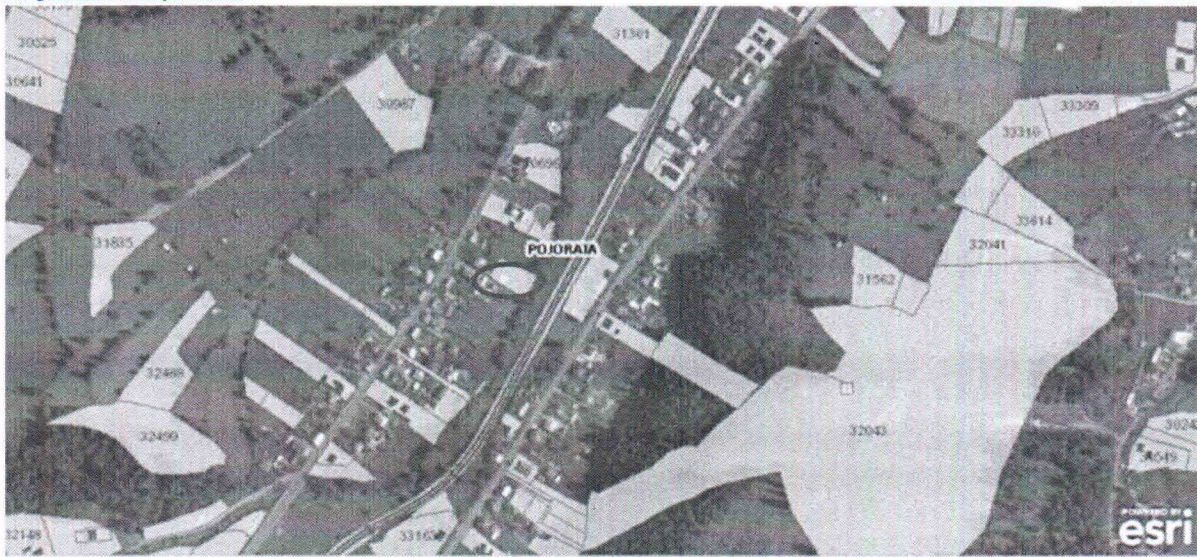
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE



GEOSTONE S.R.L.

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.
Campulung Moldovenesc
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
email: gabrieladan@yaho.com



Poze proprietate:

Anexa 1

III.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

- Data achizitiei/dobandire: prin Lege
- Transferuri ulterioare de drepturi: dupa data de dobandire a terenului: nu s-au realizat;
- Schimbari de utilizare: nu s-au realizat;
- Imbunatatiri, amenajari: nu s-au realizat alte imbunatatiri.



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



PARTEA IV – 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.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi considerată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai aprofundate merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție probabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată - acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoză.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură o funcție de poziția sa competitivă pe piața sa. Cunoșcând 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.

IV.1 ANALIZA CERERII

Pe piața imobiliară terenurile libere înregistrează de câțiva ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmăresc interese speculative, fără a fi luată în considerare utilizarea optimă viitoare. În general, prețurile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate în considerare tranzacțiile încheiate. Din păcate numai uneori cumpărătorul sau proprietarul apelează și la opinia unor specialiști (evaluatori, agenți sau consultanți

GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladan@yaho.com



imobiliari), care raspund solicitarii prin estimarea valorii de piata, fiind confruntati cu probleme ce afecteaza rezultatul lor :

- Cea mai probabila utilizare a terenului liber ar putea sa nu fie aceeasi cu cea prevazuta in planurile urbanistice; daca proprietatile invecinate, care s-au dezvoltat sub aceeasi utilizare permisibile, inregistreaza rate mari de neocupare este indicata considerarea unei utilizari alternative;
- Singurele vanzari disponibile, presupun cumparatori care s-au gandit la o anumita utilizare sau la utilizari specifice proprietatilor pe care le-au achizitionat; sunt oare aceste proprietati comparabile?
- Proprietatile care reprezinta cu adevarat vanzari comparabile ar putea fi greu de identificat, daca utilizarea optima sau durata de absorbtie pe piata a proprietatii dezvoltate nu sunt corect estimate;
- Consultantul trebuie sa ia in considerare si sa argumenteze fezabilitatea economica si durata probabila de absorbtie a utilizarii adecvate terenului. Valorile estimate se refera adeseori la valoarea reziduala a terenului, obtinuta prin scaderea costurilor dezvoltarii din valoarea de piata a proprietatii terminate. Sunt oare testate astfel de valori si din prisma investitorului? In perioada dezvoltarii se pot modifica costurile de constructie si amenajare, precum si durata de executie a lucrarilor, astfel incat investitorul-cumparator prudent va fi dispus sa plateasca terenul la un pret testat prin analiza de risc al investitiei. Determinarea utilizarii optime este o provocare in special in cazul terenurilor libere intravilane. Cateodata aceasta utilizare este aparenta, iar durata de existenta a utilizarii este greu de stabilit in conditiile in care are un mare efect asupra pretului.

Pentru a reflecta cu acuratete valoarea, vanzarile comparabile trebuie sa aiba un potential de utilizare similar si o durata de utilizare similara. Durata se refera la absorbtia proprietatii in totalitatea ei, dupa terminarea dezvoltarii; este un element critic al valorii in abordarea dezvoltarii, reprezentand o variabila importanta ce influenteaza valoarea de piata a imobilului finalizat. Complexitatea estimarilor creste cand proprietatea are un potential de utilizare mixt. Terenurile libere in exces din vecinatatea proprietatilor avand utilizari permise prin zonarea curenta, pot indica o alta utilizare sau combinatie de utilizari, care ar trebui considerate proprietatii ofertate. Caracteristicile unei pietee in care parcele se vand unor investitori-intreprinzatori in anticiparea dezvoltarii sunt foarte diferite decat cele dintr-o piata in care loturi libere sunt detinute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren viran variaza functie de motivatiile cumparatorilor sai cei mai probabili. Intreprinzatorii sau cumpara si dezvolta imediat o proprietate sau cumpara imediat terenul in vederea dezvoltarii in urmatorii ani. Un astfel de investitor priveste terenul ca o componenta a proprietatii si care ii va aduce un profit anticipat dupa dezvoltarea sa. Speculatorul considera diferit o parcela nedevelopata: cativa astfel de investitori vor cumpara terenul pentru a-l revinde cu un castig pe termen scurt. Speculatorii pe termen scurt sunt

GEOSTONE S.R.L.

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.
Campulung Moldovenesc
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
email: gabrieladan@yaho.com



dependenti de evolutia pietei; ei vor obtine profituri mari daca piata terenului speculat va creste si invers. Alti speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere interactioneaza in general, intrucat exista un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzator si al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumparatorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piata pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economica. Desi in teoria economica se sugereaza ca pietele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reala a cumparatorilor, in realitate lucreaza alte forte ale pietei. Fluctuatiile pietei pe termen scurt reflecta raspunsul pietei imobiliare la reglementarile zonarii si utilizarii si tendinta participantilor pe piata de a lua decizii pe baza informatiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia preturilor pe piata, deseori fiind atat de ridicate incat ele depasesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-intreprinzatori. Cu toate acestea , intreprinzatorii pot gasi justificate preturile mari ale terenurilor cat timp presiunea crescuta a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea sa fie fezabila economic. Pe de alta parte, daca presiunea cererii nu e suficienta sa contribuie la un nivel ridicat al preturilor, speculatorii mai degraba vor reduce preturile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investitiile intreprinzatorilor. Vanzatorii, cumparatorii si mai ales consultantii acestora trebuie sa inteleaga nu numai caracterul pe termen scurt al pietei pentru parcela libera, dar si cererea pe termen lung a utilizatorilor pentru lotul de teren.

Cererea pentru terenuri, in anul 2019, va continua sa vina din partea segmentului rezidential. Luand in considerare cresterea salariilor si a intentiei de a achizitiona o locuinta, proiectele rezidentiale vor continua sa ramana principalele motoare ale cererii pentru terenuri.

In comunele din zonele montane cererea va fi in continuare generata in principal de utilizatorii finali care care cauta terenuri pentru proiecte individuale (case de locuit unifamiliale, pensiune, case de vacanta).

IV.2 ANALIZA OFERTEI

In cea ce priveste terenurile se face o distinctie clara intre terenurile cu destinatie agricola, ce nu pot fi construite la o data ulterioara, terenurile agricole pretabile pentru o dezvoltare ulterioara.

Piata terenurilor ramane segmentul cel mai riscant al investitiilor imobiliare din Romania, anul acesta consemnand recorduri in materie de scadere a preturilor in majoritatea oraselor mari si medii. In afara de risc mare si finantare aproape imposibil de obtinut, o alta caracteristica a momentului este dezinteresul cvasitotal pentru orice tip de imobil funciar in provincie.



GEOSTONE S.R.L.
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

187

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@vahoo.com



Chiar daca in prima jumatate de an investitorii s-au dovedit activi pe piata, asertiunea este data ca valabila de catre agentii imobiliari doar in cazul pietelor care in anii de boom imobiliar au inregistrat cel mai mare ritm de tranzactii, adica Bucuresti si marile orase (Cluj-Napoca, Timisoara, Constanta si Iasi).

In provincie, unde cu exceptia zonelor de interes turistic sau de afaceri, au lipsit investitiile sau dezvoltarile cu scop speculativ, situatia este in prezent mai mult decat dezastruoasa. Acest fapt este certificat atat de numarul mare de executari silite realizate, cat si de evolutia preturilor de tranzactionare.

Astfel, spre exemplu, analizand comparativ datele privind evolutia pretului in ultimele 12 luni, vom observa ca pietele care au suferit cea mai mare depreciere de preturi sunt acelea care in mod obisnuit se aflau la marginea interesului investitorilor. Altfel spus, ce era mai ieftin s-a ieftinit si mai tare, in timp ce pietele scumpe s-au depreciat cu valori mai mici. Trebuie mentionat ca datele sunt valabile numai in cazul terenurilor aflate la periferia oraselor, avand perspectiva imediata de dezvoltare urbana. Primele cinci orase in topul scaderilor de preturi sunt Iasi, Oradea, Craiova, Bistrita si Resita, orase care, de altfel, se afla in coada clasamentului celor mai scumpe zone din Romania.

In afara de asta, statistica executarilor silite ne arata ca provincia domina si in ceea ce priveste numarul de proprietati in dificultate. Spre exemplu, din cele aproximativ 60 de imobile reprezentand terenuri (arabile si construibile) pentru care BRD organizeaza licitatii, aproape jumatate se afla intr-un singur judet (Dolj), si doar 22% din imobile reprezinta zone de interes imobiliar (Bucuresti, Cluj-Napoca, Brasov), potrivit site-ului bancii. Analistii Colliers anticipau in cadrul raportului de piata pentru primul semestru o intensificare a activitatii de tranzactionare pentru a doua jumatate a anului. „Cu toate acestea, nu ne asteptam inca la stabilizarea preturilor, intrucat incertitudinile privind evolutia economiei persista. Mai mult decat atat, conditiile nesigure de valorificare a produselor finale pe piata imobiliara (apartamente , spatii de birouri, comerciale sau industriale) in perioada imediat urmatoare fac ca investitiile in terenuri sa fie considerate mai riscante", explica analistii citati.

La data inspectie in zona data s-au identificat parcele de teren oferite spre vanzare. In analiza pietii, evaluatorul a selectat oferte de teren cu suprafete mai mari fata de proprietatea subiect al evaluarii, inasa cu o posibila utilizare rezidentiala. Selectarea ofertelor a tinut cont de analiza terenului prin prisma celor patru principii ale celei mai bune utilizari (CMBU) si anume legal permisa, posibil fizica, fezabila financiar si maxim productiva.

GEOSTONE S.R.L.

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

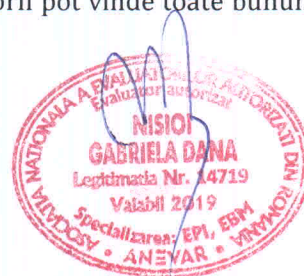
email: gabrieladan@yaho.com



IV.3 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII

Scopul in care se studiază **cererea și oferta pieței** il reprezintă crearea unui cadru de analiză a comportamentului cumpărătorilor și ofertanților. Curbele cererii arată cum reacționează consumatorii la modificarea prețului, iar curbele ofertei arată care este reacția ofertanților la același fenomen. Atat cererea, cat și oferta sunt mulțimi de valori corespunzătoare unui număr mare de prețuri. Care dintre aceste prețuri vor domina piața? Care va fi cantitatea de bunuri care va fi vandută și cumpărată pe piață? Răspunsurile la aceste întrebări depind de modul in care interacționează ofertanții și cumpărătorii pe piață. Această interacțiune a consumatorilor și ofertanților va conduce la **echilibrul pieței**.

Echilibrul pieței 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.



GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



PARTEA V – 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 conceptual de **cea mai buna utilizare (CMBU)**. Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica ceam 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 utilizari unui 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.

Utilizari probabile in mod rezonabil

In cadrul analizei pietii au fost analizate terenurile libere din com. Pojorata.

Concluziile sunt urmatoarele:

- Terenurile construite sunt ocupate de case de locuit, terenurile libere sunt virane, ocupate de pasune sau faente.
- In imediata apropiere sunt disponibile terenuri libere, dar sunt ocupate de pasune (fanete), cu deschidere la drum DN17.

In concluzie cea mai probabila utilizare (mentionata cu scopul de a determina CMBU terenuri) va fi in scop rezidential (edificare sau gradina prin comasare cu terenurile invecinate), ceea ce reprezinta o utilizarea intermediara, pana la realizarea PUZ-lui.

Testul de permisivitate legala

Pentru a analiza daca este permisibila legal utilizarea comerciala, este necesar un Certificat de urbanism al terenului. Avand in vedere vecinatatile terenului, consideram ca este posibil legal utilizarea terenului in scop rezidential (edificare sau gradina prin comasare cu terenurile invecinate)

GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Testul pentru posibilitatea fizica

Faptul ca in imediata apropiere sunt edificate case de locuit, aduce suficiente indicii pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor, permite faptul ca terenul sa fie contruit insa LIPSA CAILOR DE ACCES II LIMITEAZA ACEASTA POSIBILITATE.

Testul fezabilitatii financiare

Analiza pietii a relevat cu oferte de teren, pretabile pentru constructii rezidentiale.

Astfel de tranzactii sau constructii nu s-ar realiza daca dezvoltarea lor nu ar fi fezabila financiar. Ca urmare a activitatea pietii in zona data, indica faptul ca utilizarea este fezabila financiar.

Testul valorii maxime

Avand in vedere caracterul zonei, vecinatatile, cea mai buna utilizare prin testul valorii maxime, va fi utilizare rezidentiala (edificiare sau gradina prin comasare).

Concluzii:

Concluziile celei mai bune utilizari:

- In concluzie cea mai probabila utilizare (mentionata cu scopul de a determina CMBU terenuri) va fi cea actuala-faneata (gradina)
- Utilizarea actual reprezinta o utilizare intermediara, pana la realizarea PUZ-lui.
- Cumparatorul cel mai probabil este un utilizator final;



GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

PARTEA VI – EVALUAREA PROPRIETATII

VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Terenurile sunt clasificate conform art. 2. din Legea 18/1991 in functie de destinatie in cinci maricategorii, denumite si grupe de destinatii:

1. Grupa terenurilor cu destinatie agricola (cuprinde terenuri arabile ; cu pasuni, fanete, vii livezi ; pepiniere viticole sau pomicole ; plantatii de hamei si duzi ; sere, solarii rasadnite ; terenuri cu vegetatie forestiera –daca nu sunt amenajari silvice ; pasuni impadurite ; amenajari piscicole ; amenajari de imbunatatiri funciare ; drumuri tehnologice si de exploatare agricola ; etc).

2. Grupa terenurilor cu destinatie forestiera (include terenurile impadurite ; terenurile pentru cultura, productie sau administrare silvica ; terenurile destinate impaduririlor ; terenuri neproductive –daca sunt incadrate in amenajari silvice.

3. Grupa terenurilor din intravilan (cuprinde acele terenuri situate in interiorul limitelor localitatilor pe care sunt amplasate constructii, cladiri si amenajari, dar si terenuri agricole sau forestiere aferente).

4. grupa terenurilor aflate permanent sub ape (cuprinde albiile minore ale cursurilor de ap ; cuvetele lacurilor la nivelele maxime de retentie ; fundul apelor maritime interioare si ale marii teritoriale)

Grupa terenurilor cu destinatie speciala (include terenurile folosite pentru transporturi si pentru constructiile si instalatiile aferente, constructii hidrotehnice, termice, de transport al energiei, gazelor naturale si instalatiile aferente acestora, constructii si instalatii pt telecomunicatii ; pentru exploatare miniere, petroliere ; cariere si halde ; constructii destinate apararii ; plaje, rezervatii naturale, monumente ale naturii, etc). Din perspectiva evaluarii terenul are valoare pentru că ofera utilitate potentiala ca amplasament pentru o structura, facilitate de recreere, exploatare agricola sau drept de trecere pentru cai de transport. Daca terenul are utilitate pentru o anumita utilizare si exista cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulara de utilizatori. Principiile si conceptele evaluarii terenului Principiile evaluării care influentează valoarea terenului sunt: 1. anticiparea 2. schimbarea, 3. cererea și oferta 4. substitutia 5. Echilibrul.

Anticiparea înseamnă că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor. Așadar, dacă cumpărătorii anticipează că amplasamentele cu o anumită localizare vor fi cerute pentru birouri în următorii 5 ani, aceștia pot fi motivați să achiziționeze teren pentru construcție, chiar dacă dezvoltarea spațiilor de birouri nu se face simțită în prezent. Competitia dintre cumpărătorii care

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



constituie piata pentru aceste amplasamente, creează un nivel de pret pentru teren, care nu prea are legătură cu utilizarea sa curentă. În astfel de circumstante, cea mai bună utilizare a amplasamentului poate fi posesia/detinerea speculativă pentru eventuale constructii de birouri. Oferta și cererea pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și preturile.

In vederea determinarii valorii de piata a terenurilor din intravilanul si extravilanul localitatilor administrativ - teritoriale componente ale judetului Neamt în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPi și a onorariului notarilor s-a avut in vedere urmatoarele :

-Impartirea teritoriilor administrative in functie de zona fiscală a municipiilor, oraselor si comunelor din judet prin care se calculeaza valoarea taxelor si impozitelor locale tinand cont de faptul ca aceasta este in stransa legatura cu valoarea unei utilizari potentiale a amplasamentului respectiv.

-Definirea ariei de piata in termenii consecventei comportamentale dintre proprietari și cumpărătorii potentiali;

-Identificarea caracteristicilor ofertei si ale cererii, care influentează crearea valorii in aria de piata definita;

-Crearea unei structuri a modelului pentru a determina, printre alte atribute, contributia caracteristicilor individuale ale proprietății, care influențează valoarea;

-Calibrarea structurii modelului pentru a determina, printre alte atribute, contributia caracteristicilor individuale ale proprietății, care influențează valoarea;

-Aplicarea concluziilor evidentiate in model la caracteristicile proprietății (proprietatilor) ce vor fi evaluate;

-Validarea procesului de evaluare globala a modelului, a cuantificarilor sau a altor rezultate, incluzand indicatorii de performanta pe baza de continuitate si/sau in diverse faze distincte ale procesului; -Verificarea si reconcilierea rezultatelor evaluării globale.

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 eliberării terenului este o penalitate sau o contributie negativa a cladirii, care va fi dedusa din valoarea terenului.

GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



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 diferitelor. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.
- Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anual alocat constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rata de capitalizarii.
- Capitalizarea directa a rentei se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului in schimbul unei rente sau chirii.
- 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.



GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Metoda comparatiei directe

Cea mai recomandata metoda este comparatia vanzarilor, cunoscuta sub denumirea consacrata de metoda comparative directe. Metoda se preteaza la evaluarea tuturor tipurilor de proprietati (terenuri), cu conditia existentei:

- Unui numar suficient de tranzactii recente;
- Unor informatii suficiente si relevante de piata.

Ca si celelalte metode, metoda comparatiei directe este guvernata de principiul substitutiei, care este un pricipiu de prim rang si care spune ca "nici un comparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel care ar putea cumparta o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.

Valoarea de piata a unei proprietati (teren) este in relatie directa cu preturile unor proprietati (terenuri) comparabile (similare) si competitive. Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere, sau care se considera libere pentru scopul evaluarii. Metoda se utilizeaza cand exista vanzari de terenuri comparabile. Preturile si alte informatii referitoare la loturi similare de teren sunt analizate, comparate, corectate, si ajustate, in functie de asemanari sau diferentieri. Corectiile se fac intr-o anumita ordine. Sunt supuse acestor corectii preturile vanzarilor comparabile, vis a vis proprietatea (terenul) de evaluat. Corectiile pentru drepturile de proprietate, conditiile de finantare, conditiile de piata si de vanzare se fac inaintea corectiilor pentru localizare si pentru caracteristicile fizice.

Estimarea valorii de piata a terenului subiect al evaluarii, a solicitat analiza a trei proprietati imobiliare comparabile, toate fiind localizate in com. Pojorata, pretabile pentru dezvoltare rezidentiala. Ofertele sunt prezentate in Anexa „Oferte parcele de teren comparabile”, ce este parte integranta din prezentul raport de evaluare.

Explicatii ajustari

Proprietatile imobiliare comparabile difera de proprietate subiect in ceea ce priveste localizarea, suprafata si drumul din care se relizeaza accesul. Comentariile care urmeaza explica cum este folosita analiza pe perechi de date pentru determinarea si aplicarea ajustarilor pentru diferentele dintre aceste elemente de comparatie.

1 Ajustarea pentru localizare



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEFAR, legitimatie 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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Ajustarile pentru localizare se aplica atunci cand caracteristicile de pozitionare in zona ale proprietatii imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii evaluate. Ajustarile se exprima procentual si reflecta cresterea sau descresterea in valoare a unei proprietati, dotare, localizarii in zona.

Comparabilele A, B si C au o pozitionare mai faorabila fata de proprietatea subiect, fiind necesare ajustari negative ale preturilor oferite ale comparabilelor.

2 Ajustarea pentru suprafata

Ajustarile pentru suprafata se aplica atunci cand, in urma observatiilor concluzionate in cadrul analizei pietii, rezulta diferente de pret pe care un cumparator tipic le va plati pentru un lot de teren in functie de suprafata acestuia.

Comparabilele B si C au suprafete mai mari fata de proprietatea subiect, fiind necesare ajustari cu diferenta de pret pentru proprietati cu suprafete mai mari.

3 Ajustare pentru amenajari exterioare ale drumurilor de acces

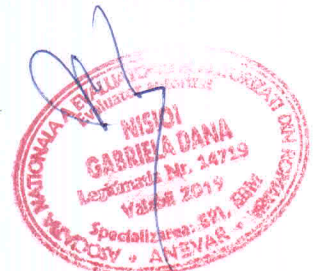
Ajustarile pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizeaza accesul se aplica atunci cand caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietatile imobiliare comparabile difera de cele ale proprietatii evaluate. Avand in vedere lipsa caii de acces la proprietatea subiect, se face o corectie a preturilor comparabilelor A, B si C de -50% din valoare, fiind calculata in baza nr. de cumparatori limitat, care pot fi vecinii si timpul de expunere pe piata mai indelungat.

4 Ajustari pentru utilitati disponibile in zona

Ajustarile pentru utilitatile in zona se realizeaza atunci cand tipul de utilitati disponibile fiecarei proprietati sunt diferite, sau incomplete in dependinta de utilizarea terenului, cat si de distanta la care sunt amplasate utilitatile fata de limita terenului.

5 Ajustari ale deschiderii la strada

Ajustarile privind deschiderea la strada, este un element important, dat fiind reglementarile urbanistice in zona, care impun anumite distante de retragere fata de axul drumului si fata de hotarele invecinate.



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuta, 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 abordărilor de evaluare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 11.09.2019, **VALOAREA DE PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE -TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 1130 MP - amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava , aflat in proprietatea COMUNEI POJORATA - domeniu privat, este de:**

14.440 lei respectiv 3.050 eur

valorile nu contin TVA

Data evaluării este 11.09.2019. Cursul BNR 1EUR=4,7340 lei.

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



GEOSTONE S.R.L.

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.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



ANEXE

ACTE DE PROPRIETATE

- Nu s-au prezentat evaluatorului acte de proprietate

DOCUMENTATIE CADASTRALA

- Extras de carte funciara pentru informare
- Plan de amplasament si delimitarea imobilului

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

In analiza pietii imobiliare s-au analizat si datele de pe site-ul Primariei Pojorata, site-uri de analiza imobiliara.

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

Sunt cuprinse in cadrul raportului de evaluare.



GEOSTONE S.R.L.

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2018;
- Ghid de evaluare GE 1 – Verificarea evaluarilor
- 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



GEOSTONE S.R.L.

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, FANEATA CU SUPRAFATA DE 1130 MP, inregistrat in Cartea Funciara 31001 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31001

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	drept deplin	drept deplin	drept deplin	drept deplin
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	com. Pojorata, zona mediana, la limita Paraului Putna, zona rezidentiala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
8	Caracteristici fizice				
	suprafata (mp):	1.130	2.000	8.000	6.400
	forma, raport front/adancime:	regulata	regulata	regulata	regulata
	front stradal -aprox.:	<u>parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. La data inspectiei accesul la teren se realizeaza prin proprietatea dlui Chiricencu Ioan, asupra careia nu este instituit drept de servitute</u>	deschidere la drum acces principal	80 m deschidere la drum Trans -Rarau	deschidere la drum asfaltat
topografie:	plan	plan	panta	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, rezidentiala	zona centrala	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni
11	Cea mai buna utilizare	gradina, avand in vedere lipsa accesului	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial
12	Pret total (eur fara TVA)	?	20.000	62.900	76.800
13	Pret /mp eur fara TVA	?	10,00	7,86	12,00



TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 1130 MP, Inscris in Cartea Funciara 31001 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31001

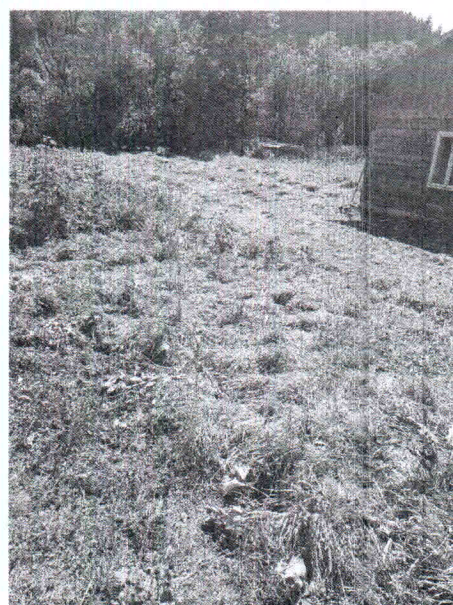
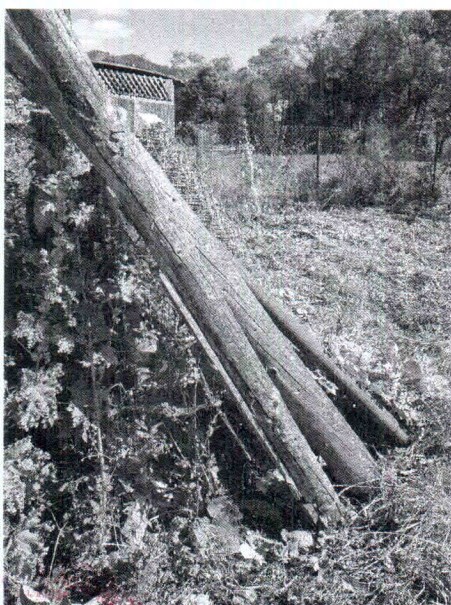
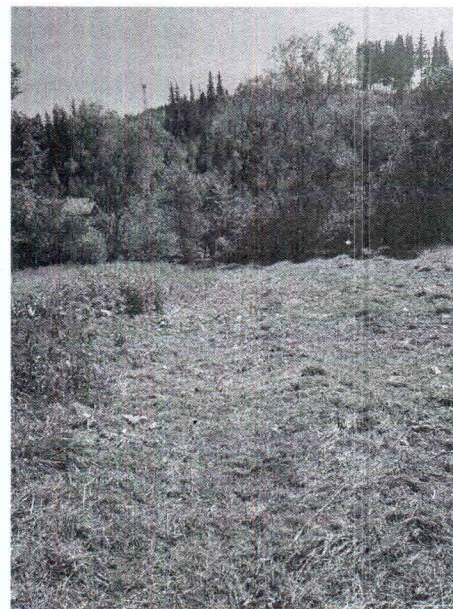
FISA DE COMPARATII, CU CORECTIILE APLICATE, ESTE URMATOAREA:

Elemente de comparatie	Proprietatea subiect al evaluarii	Proprietati comparabile		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	com. Pojorata, zona mediana, la limita Paraului Putna, zona rezidentiala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	1.130,00	2.000	8.000	6.400
Pret vanzare (Euro)		20.000	62.900	76.800
Pret vanzare (Euro/mp)		10,00	7,86	12,00
TIP COMPARABILA				
Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
Corectie unitara		-1,00	-0,79	-1,20
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	7,08	10,80
DREPTUL DE PROPRIETATE				
Drept de proprietate transmis	drept deplin	drept deplin	drept deplin	drept deplin
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	7,08	10,80
RESTRICTII 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	7,08	10,80
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	7,08	10,80
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	7,08	10,80
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	7,08	10,80
LOCALIZARE				
Localizare	com. Pojorata, zona mediana, la limita Paraului Putna, zona rezidentiala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
Corectie procentuala		-22%	-14%	-37%
Corectie unitara		-2,00	-1,00	-4,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		7,00	6,08	6,80
CARACTERISTICI FIZICE				
Marime si forma suprafata (mp):	regulata 1.130	regulata 2.000	regulata 8.000	regulata 6.400
Corectie procentuala		0%	10%	5%
Corectie unitara		0,00	0,61	0,34
Front stradal	parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. La data inspectiei accesul la teren se realizeaza prin proprietatea dlui Chiricencu Ioan, asupra careia nu este instituit drept de servitute	deschidere la drum acces principal	80 m deschidere la drum Trans -Rarau	deschidere la drum asfaltat
Corectie procentuala		-50%	-50%	-50%
Corectie unitara		-3,50	-3,04	-3,40
Topografie	plan	plan	panta	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		3,50	3,65	3,74



UTILITATI DISPONIBILE				
Utilitati (energie				
elec./apa/canalizare/retea gaz	da/da/proprie/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da	da/da/nu/nu/nu/da
metan/termoficare/alte)				
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		3,50	3,65	3,74
ZONAREA				
Zonarea	zona mediana, rezidentiala	zona centrala	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		3,50	3,65	3,74
CEA MAI BUNA UTILIZARE				
Conditiiile pietii	gradina, avand in vedere lipsa accesului	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial
Corectie procentuala		-23%	-22%	-21%
Corectie unitara		-0,80	-0,80	-0,80
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		2,70	2,85	2,94
CORECTIE TOTALA NETA	<i>absolut</i>	-7,30	-5,02	-9,06
	<i>procentual</i>	-105,08%	-86,08%	-113,43%
CORECTIE TOTALA BRUTA	<i>absolut</i>	7,30	6,23	9,74
	<i>procentual</i>	105,08%	106,08%	123,43%
Suprafata (mp)		1.130		
Valoarea de piata estimata (eur/mp)		2,70		
Valoarea de piata estimata		3.050 €		
		14.440 lei		
Curs valutar conform BNR la data evaluarii 11.09.2019		4,7340 lei		





INSTITUTUL NAȚIONAL DE EVALUARE
 ȘTIINȚIFICĂ ȘI TEHNICĂ
 SABINA BANA
 Legătură: Nr. 14719
 Valabil: 2019
 Specializarea: EPI, EBM
 ȘEFUL CENTRULUI DE EVALUARE ȘTIINȚIFICĂ ȘI TEHNICĂ



Nr. cerere	5906
Ziua	15
Luna	06
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 31001
Comuna/Oras/Municipiu: Pojorâta

TEREN intravilan
Adresa: Pojorâta

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	31001	Din acte: 1130; Masurata: 1130	

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 31001
Comuna/Oras/Municipiu: Pojorâta

Inscrieri privitoare la proprietate		Observatii / Referinte
	5906 / 15.06.2011	
	Act act administrativ, 79, 30.10.2009, emis de CONSILIUL LOCAL POJORATA, act administrativ nr. 13.15-04-2005 emis de CONSILIUL LOCAL POJORATA; act administrativ nr. 20.12-03-2008 emis de CONSILIUL LOCAL POJORATA; act administrativ nr. 3049.11-05-2011 emis de PRIMARIA POJORATA; act administrativ nr. 3050.11-05-2011 emis de PRIMARIA POJORATA;	
3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1	A1
1	COMUNA POJORATA- DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 31001
Comuna/Oras/Municipiu: Pojorâta

Inscrieri privitoare la sarcini	Observatii / Referinte
NU SUNT	

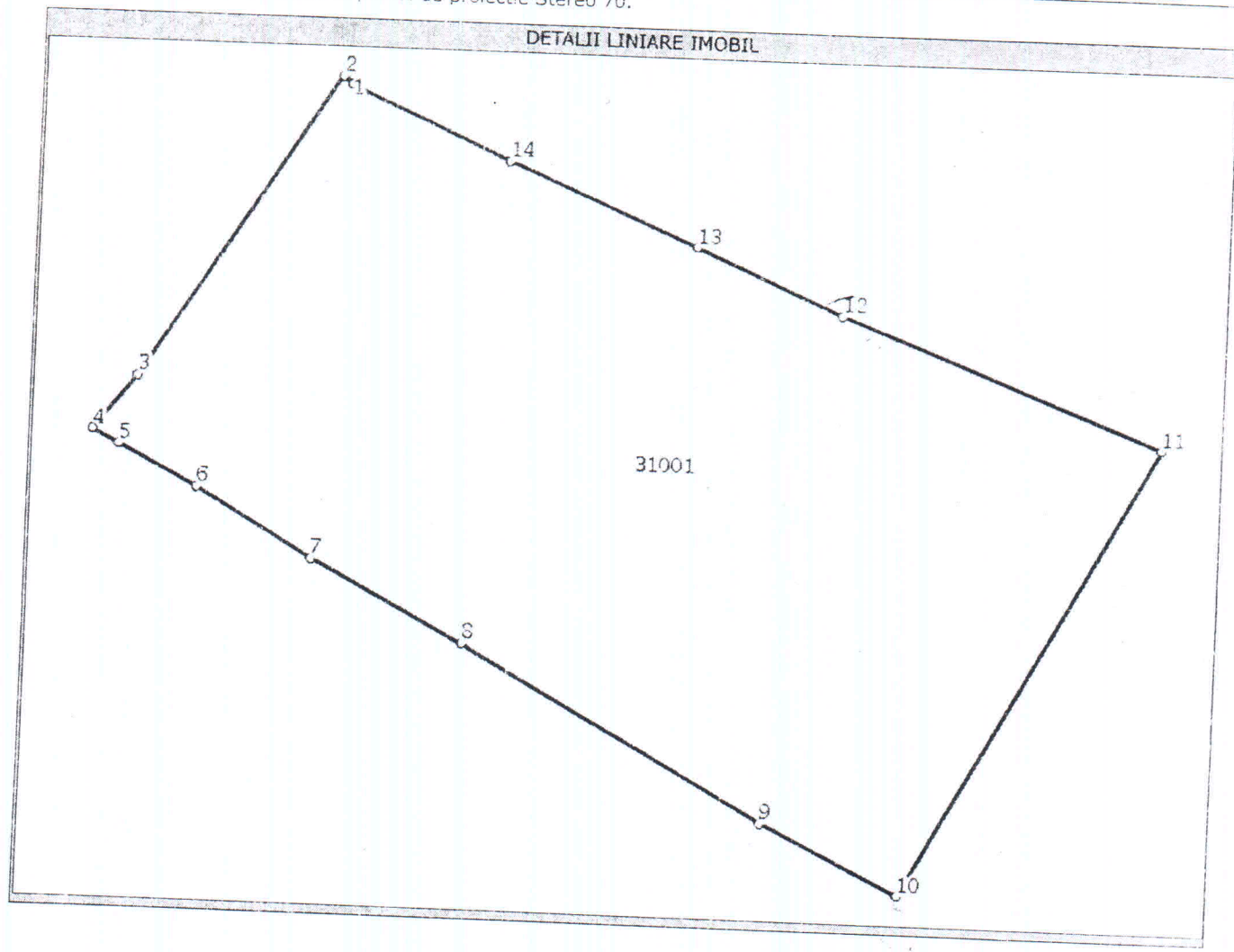
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 31001
Comuna/Oras/Municipiu: Pojorâta

TEREN intravilan
Adresa: Pojorâta

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
31001	1130	

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilar	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	faneata	DA	1130	-	1	-	-

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (m)
1	2	1
2	3	19
3	4	4
4	5	1
5	6	4
6	7	7
7	8	9
8	9	17
9	10	8
10	11	28
11	12	17
12	13	8
13	14	10
14	1	9

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.
 *** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.
 Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public.
 S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliara 211,

**Asistent - registrator,
 OVIDIU MOCANU**



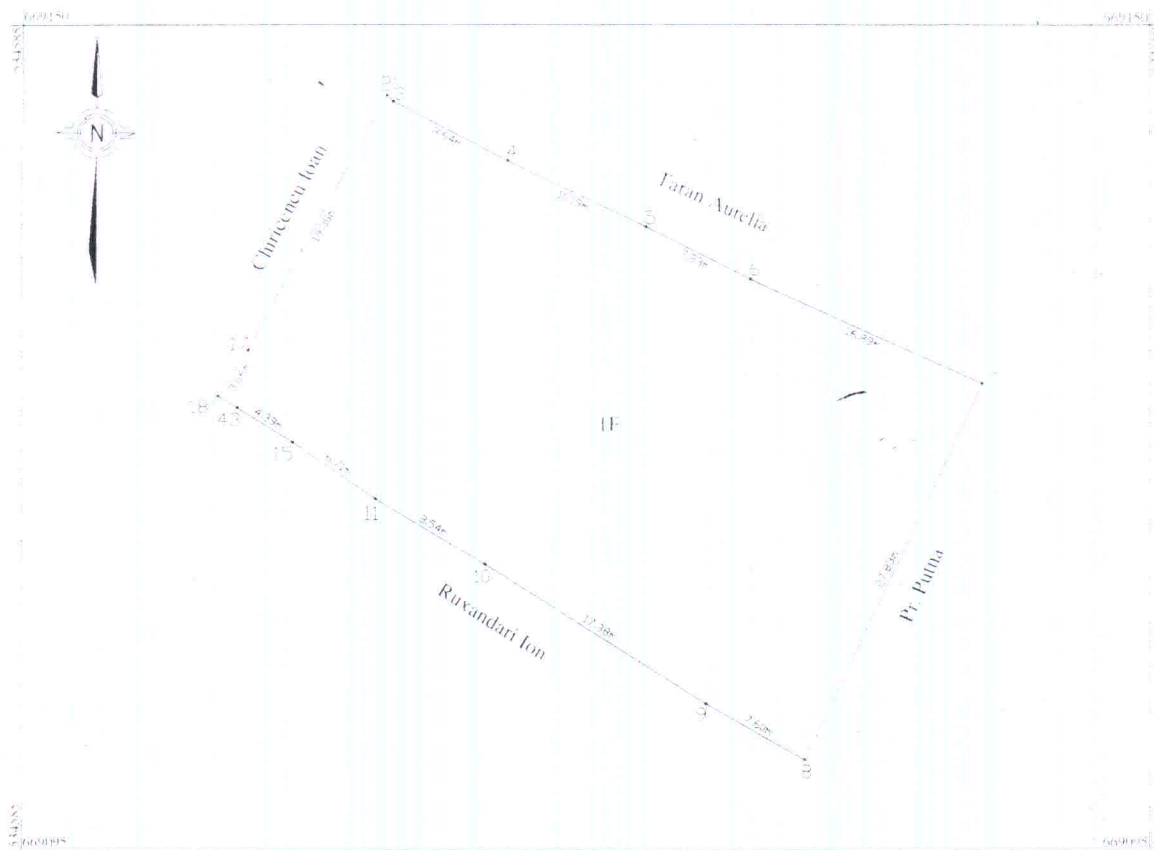
**O.C.P.I. SUCEAVA
 MOCANU OVIDIU
 Asistent registrator**

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

204

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
31004	1130 mp	intrașilan com. Pojorata
Cartea Funciară nr.		U.A.T. Pojorata



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare (Euro)	Mențiuni
1	F	1130	678	teren intrașilan
Total		1130	678	

B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (Euro)	Mențiuni	
-	-	-		

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie Sterco 70		
Pct.	X (m)	Y (m)
2	669145.414	534609.224
3	669144.980	534609.637
4	669141.018	534617.320
5	669136.610	534626.509
6	669133.105	534633.510
7	669126.254	534648.949
8	669101.058	534637.136
9	669104.781	534630.515
10	669114.172	534615.890
11	669118.552	534608.560
15	669122.319	534603.003
43	669124.623	534599.268
18	669125.396	534597.993
17	669128.456	534600.009
Suprafața totală măsurată = 1130 mp		

Executant,
ing. BOICU Alin
16.05.2011

Se confirmă suprafața din măsurători și
Introducerea imobilului în baza de date

Parafa 5906/204

Semnătura și data