

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yaho.com



Către,

## PRIMARIA COMUNEI POJORATA

La cererea Dumneavoastră am inspectat și evaluat *PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA TOTALA DE 386 MP PE CARE SE AFLA CASA DE LOCUIT, CU REGIM INALTIME PARTER, CU SUPRAFATA DE 61 MP SI SURA DIN LEMN CU SUPRAFATA DE 6 MP, identificata dupa cum urmeaza:*

**TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 386 MP, inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343 pe care se afla:**

- **CORP C1 CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 61 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C1**
- **CORP C2 SURA CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 6 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C2**

Declar, că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori.

Scrisoarea de transmitere este însoțită de Raportul de evaluare în formă scrisă, întocmit la data de 18.10.2019 însoțit de anexe și bibliografie.

Scopul evaluării – VANZARE PROPRIETATE IMOBILIARA

Tipul valorii estimate – valoarea de piață

Data evaluării: - 18.10.2019.

Dreptul de proprietate supus evaluării – drept absolut de proprietate (conform Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2018)

**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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



În urma aplicării abordărilor de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE REZIDENTIALE, este de:**

**PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA: TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 386 MP PE CARE SE AFLA CASA DE LOCUIT P, CU REGIM INALTIME PARTER, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 61 MP SI SURA DIN LEMN CU SUPRAFATA DE 6 MP, amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava**

**amplasata com. Pojorata, zona centrala, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezaorul, jud. Suceava**

**proprietar: COMUNA POJORATA -domeniu privat**

**14.170 lei**

**2.980 €**

Valorile nu contin TVA

Mențiuni suplimentare:

- Cursul valutar utilizat conform BNR la data evaluării, 18.10.2019, este de 4,7556 LEI pentru 1 EURO;
- Raportul a fost elaborat pe baza standardelor internaționale de evaluare - IVSC, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).
- Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării;
- Valoarea este o predicție.
- Valoarea este subiectivă.
- Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

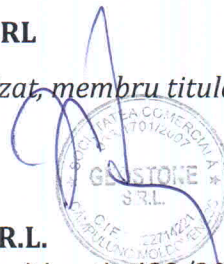
Am primit,

**PRIMARIA COMUNEI POJORATA**

Am predat,

**GEOSTONE SRL**

*Gabriela Dana Nisioi – evaluator autorizat, membru titular ANEVAR*



**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



GEOSTONE

NR. 65/18.10.2019

# RAPORT DE EVALUARE

## Proprietate imobiliara

Rezidentiala

amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava

**CASA DE LOCUIT CONSTRUITA DIN LEMN, EDIFICATA IN  
1926, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 61 MP AMPLASATA PE  
TEREN INTRAVILAN IN SUPRAFATA DE 386 MP**



PROPRIETAR:

**COMUNA POJORATA - domeniul  
privat**

DESTINATAR:

**PRIMARIA COMUNEI POJORATA**



*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al*

GEOSTONE S.R.L.

## CUPRINS

<b>CUPRINS .....</b>	<b>2</b>
<b>I. INTRODUCERE .....</b>	<b>3</b>
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului .....	3
I.2 Identificarea beneficiarului .....	3
I.3 Certificarea valorii .....	4
I.4 Rezumatul concluziilor importante .....	5
<b>II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII .....</b>	<b>8</b>
II.1 Scopul, utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii .....	8
II.2 Tipul valorii, definirea valorii, data estimarii valorii si data inspectiei proprietatii .....	8
II.3 Drepturile de proprietate evaluate .....	8
II.4 Sfera misiunii evaluarii .....	9
II.5 Natura si sursa informatiilor utilizate .....	9
II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale .....	10
II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare .....	13
II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS .....	14
<b>III. PREZENTAREA DATELOR .....</b>	<b>15</b>
III.1 Identificarea proprietatii imobiliare .....	15
III.2 Descrierea juridica .....	15
III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare .....	15
III.4 Date despre aria de piata .....	16
III.5 Descrierea proprietatii imobiliare supuse evaluarii (amplasament si cladire) .....	17
<b>IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR .....</b>	<b>21</b>
IV.1 Cea mai buna utilizare .....	21
IV.2 Procedura de evaluare .....	21
IV.3 Abordarea prin cost .....	22
IV.4 Abordarea prin venit .....	31
IV.5. Abordarea prin piata .....	32
IV.6 Reconcilierea valorilor .....	33
IV.7 Opinia finala asupra valorii .....	35
<b>V. ANEXE .....</b>	<b>36</b>
<b>VI. BIBLIOGRAFIE .....</b>	<b>36</b>

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## I. INTRODUCERE

### I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

#### *Date despre evaluator:*

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

**Membru corporativ ANEVAR**

**Nr. legitimație ANEVAR - 433/2019**

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

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

#### **Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:**

**Ing. Nisioi Gabriela Dana**

**Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719/2019:**

- 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 **16 ani.**



### I.2 Identificarea beneficiarului

Prezentul Raport de evaluare se adresează către **Primaria Comunei Pojorata.**

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



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

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

e-mail: gabrieladaman@yahoo.com



### I.3 Certificarea valorii

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

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

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

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

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

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

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



**GEOSTONE S.R.L.**

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

#### I.4 Rezumatul concluziilor importante

<b>OBIECTUL EVALUARII</b>	<p><b>DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 386 MP PE CARE SE AFLA CASA DE LOCUIT P, CU REGIM INALTIME 61 MP SI SURA DIN LEMN CU SUPRAFATA DE 6 MP, identificata dupa cum urmeaza:</b></p> <p><b><u>TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 386 MP, in scris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343 pe care se afla:</u></b></p>
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>	<p>Proprietatea imobiliara este in scrisa cu <b>drept absolut de proprietate</b> (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA- domeniu privat, dobandita in baza Actului administrativ nr. 114/08.11.2018</p>
<b>ADRESA PROPRIETATII</b>	<p>proprietatea imobiliara rezidentiala, este amplasata in zona centrala a comunei Pojorata, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, in proximitate se afla Scoala Gimnaziala Pojorata si Primaria Pojorata, cu deschidere la drum pietruit si cu acces in drum comunal asfaltat pe o distanta de 100 m, intre Calea ferata nationala si drum de acces comunal.</p>
<b>UTILIZARE ACTUALA</b>	<p>Rezidentiala, casa este in stare avansata de degradare, nefiind posibila utilizarea ei</p>
<b>RETELE EDILITARE ALE ZONEI</b>	<p><u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica, retea alimentare apa si canalizare, retea gaze naturale</p>
<b>RETELE EDILITARE ALE</b>	<p>Retea alimentare energie electrica - racordata Retea alimentare apa -nu este racordata</p>
<b>AMPLASAMENTUL</b>	<p>Retea canalizare - nu este racordata</p>



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



UI Retea gaze naturale - nu este racordata

**SITUATIA JURIDICA** Conform extrasului de carte funciara proprietatea este libera de sarcini

**SCOPUL EVALUARII** **Vanzare proprietate imobiliara**

**CEA MAI BUNA UTILIZARE** Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi cea actuala - utilizare rezidentiala, avand in vedere amplasarea in zona de case

**DATA INSPECTIEI** Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul GEOSTONE SRL, in data de 16.10.2019

**DATA EVALUARII** 18.10.2019

**CURS VALUTAR** 1 EUR - 4.7556 LEI

**CONFORMITATEA**

**CU STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE** Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele Internationale de Evaluare bunuri, editia 2018**

**TIPUL VALORII ESTIMATE** **Tipul valorii estimate** este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. **Tipul valorii estimate - VALOAREA DE PIATA**



**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



În urma aplicării abordărilor de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA** a proprietății imobiliare rezidențiale, este de:

**PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA: TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 386 MP PE CARE SE AFLA CASA DE LOCUIT P, CU REGIM INALTIME 61 MP SI SURA DIN LEMN CU SUPRAFATA DE 6 MP, amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava**

**amplasata com. Pojorata, zona centrala, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezaorul, jud. Suceava**  
**proprietar: COMUNA POJORATA -domeniu privat**

**14.170 lei**

**2.980 €**

*DIN CARE*

**COST DE INLOCUIRE NET**

CORP C1 CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 61 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, **inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C1**

**4.320 lei**

CORP C2 SURA CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 6 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, **inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C2**

**290 lei**

**VALOAREA DE PIATA TEREN**

TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 386 MP, **inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343**

**9.560 lei**

valorile nu contin TVA



**GEOSTONE S.R.L.**

Membrii corporativi ANEVAR, legitimitate 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

## II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

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

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

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

#### **VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.**

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

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

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

Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA

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

Definitie:

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

Data estimarii valorii si data inspectiei: Data evaluarii este 18.10.2019. Cursul BNR 1 EUR=4,7556 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia proprietatii s-a realizat in 16.10.2019.

### II.3 Drepturile de proprietate evaluate

Definitii:

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



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

**Proprietatea imobiliară** este înscrisă cu **drept absolut de proprietate** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare 2018) în favoarea COMUNEI POJORATA-domeniu privat, dobândită în baza Actului administrativ nr. 114/2018.

#### II.4 Sfera misiunii evaluării

Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurile care sunt adoptate, ipotezele stabilite, precum și limitările aplicate, conform Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2018.

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

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

#### II.5 Natura și sursa informațiilor utilizate

##### Informațiile utilizate au fost:

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

##### Sursele de informații au fost:

- \_ Destinatarul raportului de evaluare (proprietarul bunului imobil), pentru situația juridică, suprafețe, istoric, utilizare, delimitare fizică legate de proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



- \_ Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- \_ Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

## II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale

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

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.

- Evaluatorul nu a 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 constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- Evaluatorul a examinat planul de situatie/fisa bunului imobil/releveul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar 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.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia

asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.

- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris al evaluatorului și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

#### **Condiții limitative:**

- Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului în baza Adresei de solicitare a evaluării. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din documentele disponibile; *evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privință.*
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asuma nici o responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

**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



- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport;

## II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

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

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

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

**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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS

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

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

Glosar 2018 (definitii)



**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



### III. PREZENTAREA DATELOR

#### III.1 Identificarea proprietatii imobiliare

**DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 386 MP PE CARE SE AFLA CASA DE LOCUIT P, CU REGIM INALTIME 61 MP SI SURA DIN LEMN CU SUPRAFATA DE 6 MP, identificata dupa cum urmeaza:**

**TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 386 MP, inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343 pe care se afla:**

- CORP C1 CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 61 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, *inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C1*
- CORP C2 SURA CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 6 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, *inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C2*

#### III.2 Descrierea juridica

Conform Partii a III-a "Foaia de sarcini" din extrasul de carte funciara proprietatea este libera de sarcini.

#### III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare

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



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEFAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



### III.4 Date despre aria de piata

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

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

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

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



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

### Activitatea pietei

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

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

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

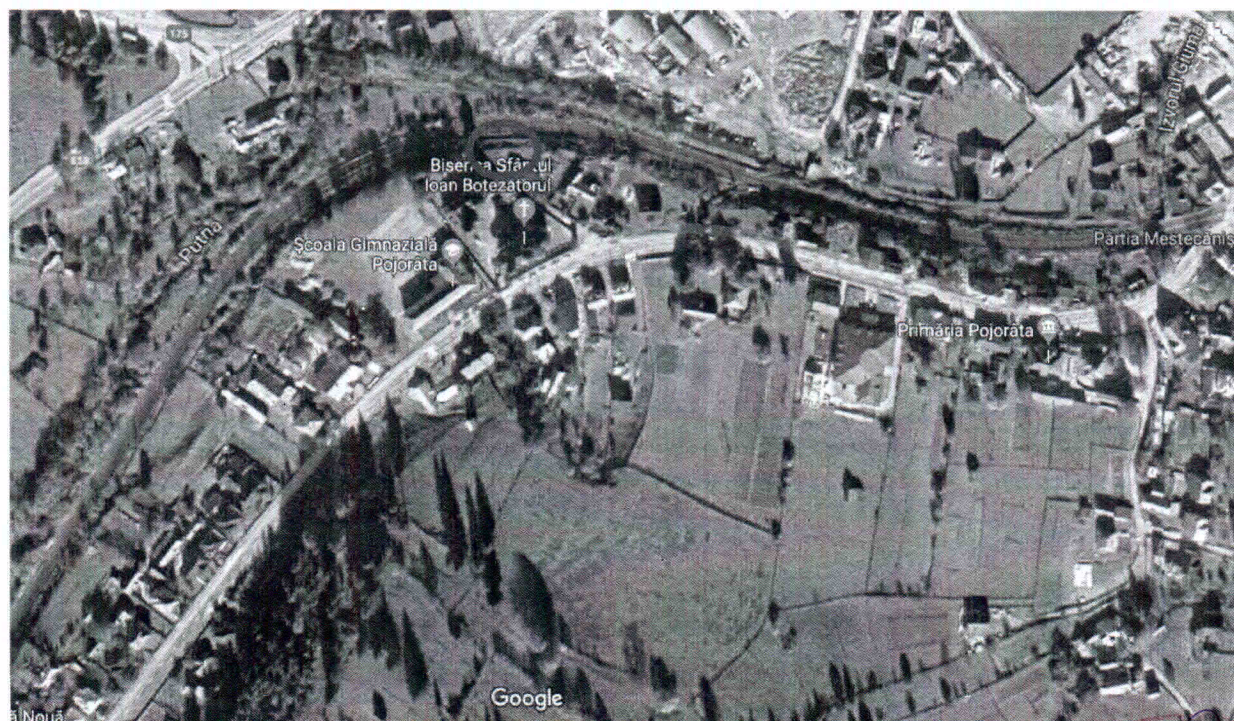
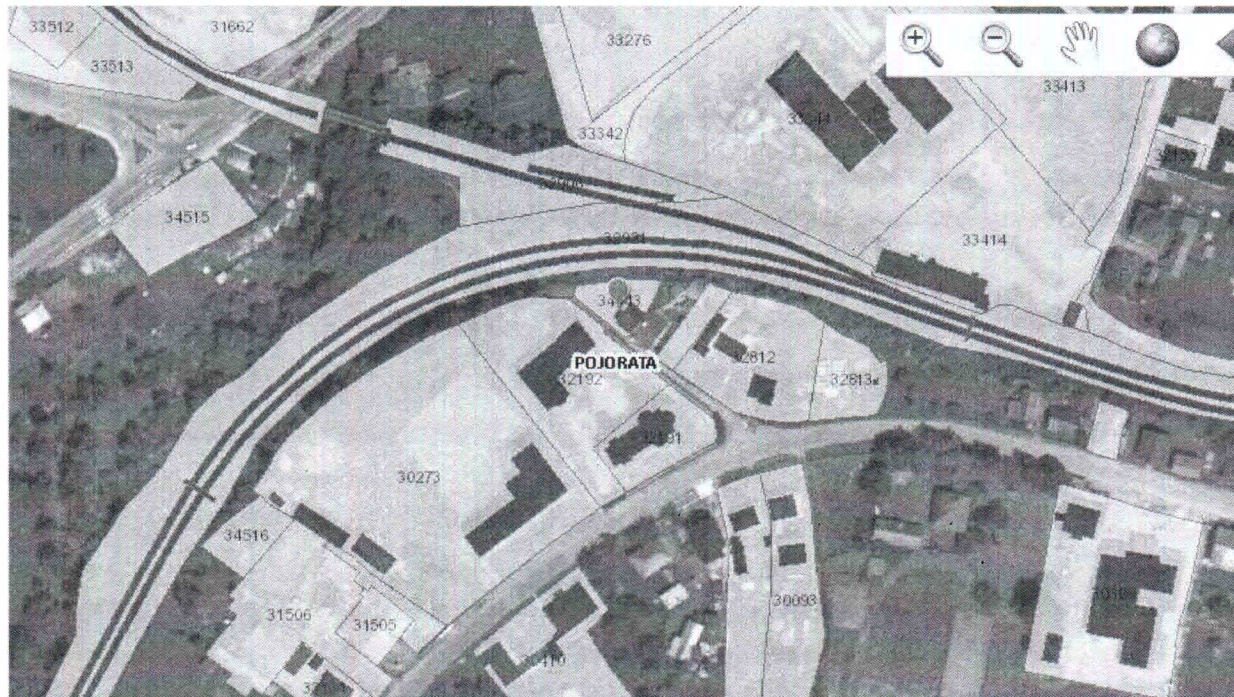
### III.5 Descrierea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

#### Descriere amplasament:

- Zona amplasarii: Proprietatea imobiliara rezidentiala, este amplasata in zona centrala a comunei Pojorata, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, in proximitate se afla Scoala Gimnaziala Pojorata si Primaria Pojorata, cu deschidere la drum pietruit si cu acces in drum comunal asfaltat pe o distanta de 100 m.
- Terenul în suprafatã totala de 386 mp, are forma regulata in plan, triunghiulara;
- Tipul zonei: zona cu caracterrezidential;
- Utilizarea terenului in zona: in prezent terenul are utilizare rezidentiala;
- Utilitati ale zonei: retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa si retea canalizare si gaz;
- Utilitati ale amplasamentului: Retea alimentare energie electrica;
- Distanta fata de institutii publice: la cca 0.45 km de Primaria Pojorata si la 0,4 km de Scoala gimnaziala Pojorata;



- Distanța rutieră față de rețele de transport urban: deschidere la drum pietruit cu acces la drum comunal asfaltat pe o distanță de 100 m;
- Topografie: amplasamentul este în pantă sub 30% pe ½ din suprafață;
- Amenajări ale terenului: terenul liber de construcții este ocupat de vegetație.
- Accesul la teren, front stradal și distanța până la un drum de importanță locală: drum pietruit;
- Vecinătăți: Biserica Sf. Ioan Botezătorul;

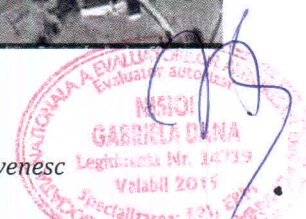


**GEOSTONE S.R.L.**

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



### Descriere cladire:

**Obiectul evaluarii:** Proprietatea imobiliara rezidentiala, amplasata in zona centrala a comunei Pojorata, si reprezinta o constructie rezidentiala cu regim inaltime P, edificata in anul 1926, din lemn cu sura din lemn anexa, construita din lemn.

Suprafata construita si suprafata construit-desfasurata de 61 mp;

Regim inaltime - parter;

**Casa de locuit cu parter, din lemn, edificata in anul 1926, fara lift si fara certificat de preformanta energetica a cladirii, amplasata pe teren CC si faneata, intravilan cu suprafata de 386 mp, cu forma triunghiulara.**

### Caracteristice:

Casa este realizata din lemn, dipusa pe fundatii din piatra bruta, avand pereti de compartimentare, realizati din lemn tencuiti interior -exterior; planseul peste parter este din lemn, placat cu dusumea; invelitoarea este din placi ondulate din azbociment, dispusa pe sarpanata din lemn ecarisat; fatada cladirii este tencuita cu mortar de ciment pe sipca de lemn; Casa este racordata la retea alimentare energie electrica.

Casa dispune de 3 camere, unde niciuna din camere nu are destinatia de baie/grup sanitar. Cele trei incapere dispune de ferestre din profile din lemn masiv finisata cu vopsea acrilica alba cu geamuri simple. Pardoseala este placata cu dusumea acoperita cu vopsea acrilica, in stare satisfacatoare, peretii sunt tencuiti si zugraviti, prezentand denivelari si crapaturi.

**Starea fizica a apartamentului: nesatisfacatoare -fundatia cladirii prezinta tasare neuniforme, peretii necesita reparatii prin indreptarea lor si zugravire, refacerea pardoselii, racordarea casei retea apa si canalizare, realizarea unui grup sanitar, realizarea unei sobe, schimbarea retelei electrice, schimbarea tamplariei, etc. pentru a fi data in exploatare in scop rezidential.**



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

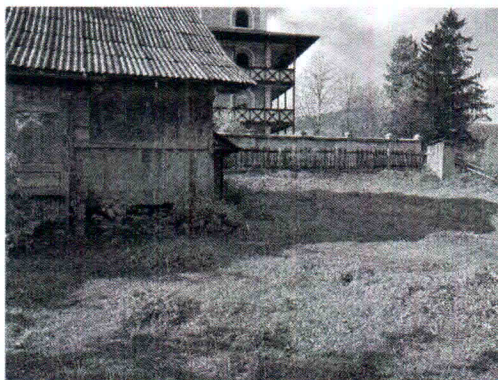
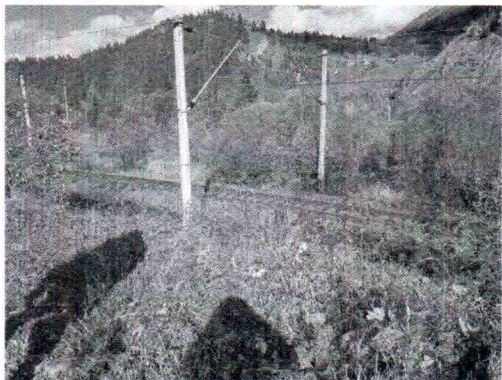
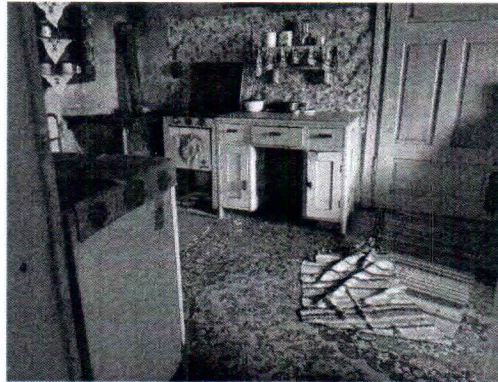
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE



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

## IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### IV.1 Cea mai buna utilizare

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

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

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

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

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

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

*Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi cea actuala – utilizare rezidentiala.*

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

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

### IV.2 Procedura de evaluare

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata:

- Abordarea prin cost;
- Abordarea prin venit;
- Abordarea prin piata;

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2018 proprietatea se incadreaza la grupa de proprietati rezidentiale. Avand in vedere tipul proprietatii subiect, specificul zonei analizate si piata imobiliara actuala, abordarile relevante si adecvate de evaluare sunt cea prin cost si prin venit.

Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membbru 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



### Etape parcurse

- \_ documentarea, pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar sau reprezentantii acestuia;
- \_ inspectia amplasamentului si a zonei;
- \_ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- \_ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- \_ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- \_ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele de evaluare a bunurilor editia 2018, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

### IV.3 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost ofera o indicatie asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform caruia un cumparator nu va plati mai mult pentru un activ, decât costul necesar obtinerii unui activ cu aceasi utilitate, fie prin cumparare, fie prin construire.

Aceasta abordare se bazeaza pe principiul conform caruia pretul, pe care un cumparator de pe piata îl va plati pentru activul supus evaluarii, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpararii sau construirii unui echivalent modern, cu exceptia cazului în care sunt implicati factori precum durata de timp nejustificata, dificultate, risc si altii asemenea. Deseori, activul supus evaluarii va fi mai putin atractiv decât alternativa care ar putea fi cumparata sau construita, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie facute corectii asupra costului activului alternativ, în functie de tipul valorii cerut.

### **VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COST**

**PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA: TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 386 MP PE CARE SE AFLA CASA DE LOCUIT P, CU REGIM INALTIME 61 MP SI SURA DIN LEMN CU SUPRAFATA DE 6 MP, amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava**

**amplasata com. Pojorata, zona centrala, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezaorul, jud. Suceava  
proprietar: COMUNA POJORATA -domeniu privat**

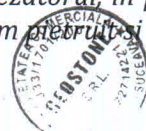
**Descriere proprietate imobiliara:** Proprietatea imobiliara rezidentiala, este amplasata in zona centrala a comunei Pojorata, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezaorul, in proximitate se afla Scoala Gimnaziala Pojorata si Primaria Pojorata, cu deschidere la drum pietruit si cu acces in drum comunal asfaltat pe o distanta de 100 m.

GEOSTONE S.R.L.

Membriu 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



**14.170 lei**

**2.980 €**

DIN CARE

**COST DE INLOCUIRE NET**

CORP C1 CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 61 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, **inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C1**

**4.320 lei**

CORP C2 SURA CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 6 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, **inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C2**

**290 lei**

**VALOAREA DE PIATA TEREN**

TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 386 MP, **inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343**

**9.560 lei**

valorile nu contin TVA

### **Metoda costurilor segregate**

Metoda costurilor segregate este cea mai buna ca precizie fata de metoda comparatiilor unitare, deoarece se bazeaza pe costurile normate pentru componentele structurale considerate instalate. Are marele avantaj al structurarii costurilor, insumand elemente de constructii si instalatii, pentru care deprecierea este estimata in functie de durata de viata fizica a materialelor componente. Astfel, costurile terasamentelor executate mecanizat se exprima in smc (sute metri cubi), cele manuale in mc, betoanele din fundatii, stalpi, grinzi si plansee, de asemenea, in mc.

Daca, de exemplu, se calculeaza, costul unui metru cub (mc) de beton, sunt incluse cheltuielile pentru cofraje, armaturi, prepararea si turnarea betonului, transporturile materialelor aferente, montajul si operatiunile de finalizare a elementului structural. Se totalizeaza toate costurile unitare directe, iar apoi sunt atasate costurile indirecte, calculate separate. Pentru aplicarea metodei costurilor segregate sunt necesare cunostiinte de specialitate in domeniul constructiilor, referitoare la duratele de viata normata a materialelor componente si la agregarea elementelor de costuri, intr-un cost total. Aceasta metoda ofera posibilitatea ca evaluatorul sa determine si ponderea valorica a unui element din totalul lucrarilor de constructii si instalatii

Avantajul deosebit oferit de aceasta metoda consta in usurinta combinatiilor, exprimate pe elemente cu durate de viata fizica diferita, sau cu deficiente semnificative, astfel incat, in urma scaderii depreciarii

**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





effective a fiecarui element rezulta valoarea ramasa a acestuia; prin insumarea valorilor ramase actualizate ale fiecarui element se obtine valoarea ramasa actualizata a cladirii.

Data evaluarii: 18.10.2019 / Curs la data evaluarii: 4.7556 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

**RAPORT DE EVALUARE**  
Beneficiar raport: COMUNA POJORATA Destinatari: COMUNA POJORATA  
Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA, COM. POJORATA, JUD. SUCEAVA

**EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST**

Fisa nr.	Poz. pe plan dest.	Denumire	Anul PIF	Grupa / Sa lgr. (GEV 500)	Sursa Fizice	Vechit Cronologic (ani)	Vechit Cronologic Pondere la	Suprafata constructii destinata / ut iliza	Cost nou de constructie (lei)	Cost nou de constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C1	CASA DE LOCUIT	1926	1.6.4.	S	93	93	61	54.077	11.371.31	75,92%	8.702,75	0%	4.320	910	100,00	0
2	C2	SURA	1926	1.6.4.	S	93	93	6	1.468	308,69	80,00%	0,00	0%	290	60	100,01	1
<b>TOTAL CONSTRUCTII</b>								<b>67</b>	<b>54.077</b>	<b>11.680,00</b>				<b>4.610</b>	<b>910</b>		<b>0</b>

Note:  
- Valorile din tabel nu contin TVA  
- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

Data evaluarii: 18.10.2019 / Curs la data evaluarii: 4.7556 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

**RAPORT DE EVALUARE**  
Beneficiar raport: COMUNA POJORATA Destinatari: COMUNA POJORATA  
Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA, COM. POJORATA, JUD. SUCEAVA

**FISA NR. 1 - CASA DE LOCUIT C1**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizice	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FUNSTRPA	Fundatii si structura cladire din lemn dispusa pe fundatie din piatra brutata pe care rezema structura casei, acoperis cu sarpana lemn si invelitoare din placi din arboconcent		mpAd	N	61	458,745	27.983	100,00	27.983	0	1	55
2	FINPA	Finisaj cladire din lemn: tenoșeli si zgravați in culori de apa, dusumele din lemn vopsit, tapiserie din lemn.		mpAd	N	61	379,3125	23.138	100,00	23.138	0	1	55
3	ELIMSOBPA	Instalatie electrica si sobe la cladire din lemn.		mpAd	N	61	48,4575	2.956	100,00	2.956	0	1	55
<b>TOTAL FISA</b>								<b>54.077</b>		<b>54.077</b>	<b>0</b>		

Note:  
- Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. corectie deviz analitic. Coef. cheie indirecte din catalog iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. dist. transport si manopera. apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii.  
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale", 2 = "CI-CR C.industria, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre anexe gospodaresti, structuri Mitel si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL  
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2018-2019) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001821B1 nr.08962/2017)

Data evaluarii: 18.10.2019 / Curs la data evaluarii: 4.7556 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0.997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0.965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

**RAPORT DE EVALUARE**  
Beneficiar raport: COMUNA POJORATA Destinatari: COMUNA POJORATA  
Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA, COM. POJORATA, JUD. SUCEAVA

**FISA NR. 2 - SURA LEMN C2**

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizice	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	FUNSTRPA	Constructie din lemn anexa la casa de locuit		mpAd	N	6	244,664	1.468	100,00	1.468	0	1	55
<b>TOTAL FISA</b>								<b>1.468</b>		<b>1.468</b>	<b>0</b>		

Note:  
- Cost unitar de nou indexat si corectat fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje. Coef. corectie deviz analitic. Coef. cheie indirecte din catalog iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef. dist. transport si manopera. apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii.  
- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale", 2 = "CI-CR C.industria, comerciale si agricole, constructii speciale", 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre anexe gospodaresti, structuri Mitel si constructii speciale", 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL  
- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2018-2019) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001821B1 nr.08962/2017)

**Deprecierea efectiva**

La abordarea evaluarii prin metoda costurilor, deprecierea efectiva rezulta din cumularea deprecierei fizice si functionale, care se scade din costul de reconstructie sau, partial, din costul de inlocuire. Deprecierea efectiva se poate considera o pierdere valorica fata de costul de reconstructie sau de inlocuire, iar forma deprecierei poate fi **fizica, functionala si externa.**

**Deprecierea fizica** este evidentiata prin uzura din utilizare, vechime, defecte structurale, fisuri, degradari ale structurii materialelor. Aceasta uzura se apreciaza in procente si este strans legata de calitatea mediului in care se desfasoara activitatile. Uzura fizica este mai mare intr-un mediu agresiv



GHOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



comparative cu un mediu normal; un rol important in aceasta apreciere il are tipul materialului folosit si calitatea activitatii de intretinere in procesul de exploatare.

**Deprecierea functionala** este cauzata de supradimensionarea cladirii, sau a unora dintre elementele constructiei, de sistemul constructiv inadecvat cu desfasurarea activitatii interioare, de costurile de intretinere mult mai mari.

**Deprecierea externa** numita si economica este cauzata de influenta factorilor externi ca de exempul modificari in structura populatiei, in activitatea economica, in reseaua de utilitati, de schimbarea conditiilor de mediu, aparitia de noi reglementari legislative si de standarde sau restrictii locale.

### DEPRECIEREA CUMULATA A CONSTRUCTIEI

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe

Estimarea deprecierei se realizeaza in mod adecvat prin metoda segregarii, prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se aplica costului de inlocuire

### DEPRECIEREA CUMULATA A CLADIRILOR SI CONSTRUCTIILOR PRIN METODA SEGREGARII

**CORP C1 CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 61 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C1**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Durata de viata cronologica, ani	Uzură fizică (%)	Cost de inlocuire net element (1) (lei)
1	FUNSTRPA	27.983,4	93	70%	8.395,0
2	FINPA	23.138,1		80%	4.627,6
3	ELINSOBPA	2.955,9		100%	0,0
Total cost fără tva (lei)		<b>54.077,4</b>	75,92%		<b>13.022,6</b>
Total cost fără tva (lei/mp)		<b>886,5</b>			<b>213,5</b>
Depreciere functionala, lei (deficiente de tin de lipsa utilitatilor)					8.703 lei
Depreciere externa, %					0%

**CORP C2 SURA CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 6 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C2**

**GEOSTONE S.R.L.**

Membbru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CU: 22714221; J33/1701/2007

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



Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Durata de viața cronologica, ani	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net element (1) (lei)
1	FUNSTRPA	1.468,0	93	80%	293,6
Total cost fără tva (lei)		<b>1.468,0</b>	80,00%		<b>293,6</b>
Total cost fără tva (lei/mp)		<b>244,7</b>			<b>48,9</b>
Depreciere funcțională, lei (deficiente de tin de lipsa utilitatilor, lipsa unei bai si unei bucatarie)					0 lei
Depreciere externă, %					0%

## EVALUAREA TERENULUI

Terenul reprezintă principala sursă pentru orice venit generat de proprietate și are prioritate asupra oricărui venit generat de construcție. Valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți. Terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare iar, atunci când nu se întâmplă acest lucru, construcțiile trebuie demolate. În acest caz, costul eliberării terenului este o penalitate sau o contribuție negativă a clădirii, care va fi dedusă din valoarea terenului.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

1. Comparația directă;
2. Extracția de pe piață;
3. Alocarea;
4. Tehnica reziduală;
5. Capitalizarea directă a rentei/arendei funciare (chiriei);
6. Analiza fluxului de numerar actualizat - analiza parcelării și dezvoltării.

Toate cele șase metode (unele numite tehnici sau analiză) de evaluare a terenului nu sunt altceva decât derivări ale celor trei abordări tradiționale ale valorii oricărui tip de proprietate imobiliară, respectiv abordarea prin piață, abordarea prin venit și abordarea prin cost.

### Metoda comparației directe

Cea mai recomandată metodă este comparația vânzărilor, cunoscută sub denumirea consacrată de metoda comparative directe. Metoda se pretează la evaluarea tuturor tipurilor de proprietăți (terenuri), cu condiția existenței:

- Unui număr suficient de tranzacții recente;
- Unor informații suficiente și relevante de piață.

Ca și celelalte metode, metoda comparației directe este guvernată de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang și care spune că "nici un comparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decât cel care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.

**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



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.

<b>TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 386 MP, inregistrat in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343</b>					
<b>GRILA PROPRIETATILOR COMPARABILE</b>					
Nr. Crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea supusa evaluarii	Proprietati comparabile		
			A	B	C
1	<b>Tipul comparabilei</b>		oferta	oferta	oferta
2	<b>Drepturi de proprietate transmise</b>	drept deplin	drept deplin	drept deplin	drept deplin
3	<b>Restrictii legale</b>	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism
4	<b>Conditii de finantare</b>	normale	normale	normale	normale
5	<b>Conditii de vanzare</b>	normale	normale	normale	normale
6	<b>Conditii de pietii</b>	prezent	prezent	prezent	prezent
7	<b>Localizare</b>	com. Pojorata, zona centrala, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, jud. Suceava, intre calea ferata nationala si drum comunal asfaltat	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
8	<b>Caracteristici fizice</b>				
	<i>suprafata (mp):</i>	386	2.000	8.000	6.400

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



	forma, raport front/adancime:	regulata /triunghiulara	regulata	regulata	regulata
	front stradal - aprox.:	deschidere la drum pietruit cu acces la drum comunal asflatat pe o distanta de 100 m	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 centrala	zona centrala	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni
11	Cea mai buna utilizare	rezidential	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, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 386 MP, inregistrat in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343**

**FISA DE COMPARATII, CU CORECTIILE APLICATE, ESTE URMATOAREA:**

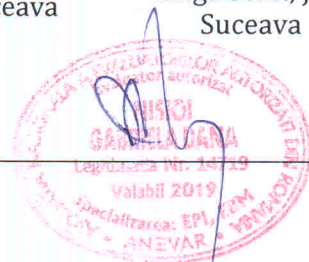
Elemente de comparatie	Proprietatea subiect al evaluarii	Proprietati comparabile		
		Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
Localizare	com. Pojorata, zona centrala, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, jud. Suceava, intre calea ferata nationala si drum comunal asfaltat	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	386,00	2.000	8.000	6.400
Pret vanzare (Euro)		<b>20.000</b>	<b>62.900</b>	<b>76.800</b>
Pret vanzare (Euro/mp)		10,00	7,86	12,00
<b>TIP COMPARABILA</b>				
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
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
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
<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
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
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>				
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
<b>CONDITII DE VANZARE</b>				
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
<b>CONDITII DE PIATA</b>				
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**



**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



GEOSTONE

Localizare	com. Pojorata, zona centrala, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, jud. Suceava, intre calea ferata nationala si drum comunal asfaltat	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giupalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
Corectie procentuala		0%	14%	-28%
Corectie unitara		0,00	1,00	-3,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	8,08	7,80
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime si forma suprafata (mp):	regulata /triunghiulara 386	regulata 2.000	regulata 8.000	regulata 6.400
Corectie procentuala		-20%	-10%	-10%
Corectie unitara		-1,80	-0,81	-0,78
Front stradal	deschidere la drum pietruit cu acces la drum comunal asflatat pe o distanta de 100 m	deschidere la drum acces principal	80 m deschidere la drum Trans - Rarau	deschidere la drum asfaltat
Corectie procentuala		-22%	-25%	-26%
Corectie unitara		-2,00	-2,00	-2,00
Topografie	plan	plan	panta	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,20	5,27	5,02
<b>UTILITATI DISPONIBILE</b>				
Utilitati (energie elec./apa/canalizare/rete a 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)		5,20	5,27	5,02
<b>ZONAREA</b>				
Zonarea	zona centrala	zona centrala	zona mediana, ocupata de case si	zona mediana, ocupata de case

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

e-mail: gabrieladan@ yahoo.com



			pensiuni	si pensiuni
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,20	5,27	5,02
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
Conditiiile pietii	rezidential	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)		5,20	5,27	5,02
CORECTIE TOTALA NETA	absolut	-4,80	-2,59	-6,98
	procentual	-52,22%	-30,63%	-73,42%
CORECTIE TOTALA BRUTA	absolut	4,80	4,59	6,98
	procentual	52,22%	58,90%	73,42%
Suprafata (mp)	386,00			
Valoarea de piata estimata (eur/mp)	5,20			
Valoarea de piata estimata	2.010 €			
	9.560 lei			
Curs valutar conform BNR la data evaluarii 18.10.2019	4,7556 lei			

#### IV.4 Abordarea prin venit

Abordarea prin venit ofera o indicatie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare într-o singura valoare a capitalului.

Aceasta abordare ia în considerare venitul pe care un activ îl va genera pe durata lui de viata utila si indica valoarea printr-un proces de capitalizare. Capitalizarea implica transformarea venitului într-o valoare a capitalului prin aplicarea unei rate corespunzatoare de actualizare. Fluxul de venit poate sa derive dintr-un contract/din contracte sau sa nu fie de natura contractuala, de exemplu, profitul anticipat si generat fie din utilizarea, fie din detinerea activului.

Metodele înscrise în abordarea prin venit sunt:

- ❖ capitalizarea venitului, în care unui venit reprezentativ al unei singure perioade i se aplica o rata cu toate riscurile incluse sau rata de capitalizare totala,
- ❖ fluxul de numerar actualizat, în care unei serii de fluxuri de numerar din perioadele viitoare i se aplica o rata de actualizare pentru a le actualiza la valoarea lor prezenta,
- ❖ diferite modele de evaluare a optiunilor.

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

Abordarea prin venit poate fi aplicata la evaluarea datoriilor prin luarea în considerare a fluxurilor de numerar cerute de serviciul unei datorii, pâna la data stingerii acesteia.

Esenta metodei capitalizarii directe consta in faptul ca valoarea bunului imobiliar este exprimata prin raportul intre venitul anual generat de proprietate si randamentul scontat al investitiei:

$$V = V_{net} / R$$

Metoda capitalizarii poate fi utilizata pentru estimarea valorii oricaror drepturi de proprietate. Astfel, in calitate de venit ce urmeaza a fi capitalizat se va lua in calcul venitul brut potential, venitul brut efectiv, venitul operational net si venitul realizat de constructie. Respectiv, la numarator va fi rata de capitalizare a constructiei.

**In cazul de fata nu aplica abordarea prin venit, intrucat starea nesatisfacatoare a cladirii nu-i permite a fi inchiriata.**

#### IV.5. Abordarea prin piata

*Abordarea prin piata* ofera o indicatie asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaste.

Prima etapa a acestei abordari este obtinerea preturilor de tranzactionare a activelor identice sau similare, tranzactionate recent pe piata. Daca exista putine tranzactii recente, de asemenea, poate fi util sa se ia în considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu conditia ca relevanta acestor informatii sa fie clar stabilita si analizata critic. Poate fi necesar ca pretul altor tranzactii sa fie corectat pentru a reflecta orice diferente fata de conditiile tranzactiilor efective si sa fie definit tipul valorii si orice ipoteze care urmeaza sa fie adoptate pentru evaluarea care se realizeaza. Pot exista si diferente între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzactii, fata de cele ale activului evaluat.

**Tehnica cantitativa prin analiza pe perechi de date** este aplicabila tuturor tipurilor de proprietate imobiliara pentru ca exista suficiente tranzactii recente credibile, care sa indice comportamentele valorii sau tendintele pietei.

Tehnica cantitativa este folosita pentru a identifica pentru care elemente de comparatie sunt necesre ajustari si pentru a cuantifica marimea acestor ajustari. Relatiile cantitative sunt investigate prin analiza pe perechi de date, prin analiza tendintelor.

Analiza pe perechi de date consta intr-un proces in care doua sau mai multe trnzactii pe piata sunt comparate pentru a aobtine o indicatie despre marimea unei singure ajustari aferente unei singure caracteristici.

Abordarea prin piata furnizeaza, in mod uzual, cea mai relevanta opinie asupra valorii de piata a proprietatilor care nu se cumpara pentru caracteristicile lor de a genera venit. Aceste tipuri de

proprietati sunt pretabile la evaluarea prin piata deoarece proprietati asemanatoare se vand si se cumpara in mod curent pe aceeasi piata. Abordarea prin piata furnizeaza cea mai buna opinie asupra valorii pentru proprietatile rezidentiale.

#### IV.6 Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecăți consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finală a valorii, fundamentată și semnificativă sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

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 judecăți consistente. *Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.* La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

- ◇ valoarea este o predicție;
- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparare;
- ◇ orientarea spre piață.

In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare industriale **au fost obtinute urmatoarele valori:**

Abordările aplicate in evaluare	Valoarea de piata	Adecvare	Disponibilitate date	Precizie
ABORDAREA PRIN VENIT	0 lei	-	-	-
<b>ABORDAREA PRIN COST</b>	<b>14.170 lei</b>	<b>+</b>	<b>+</b>	<b>+</b>
ABORDAREA PRIN PIATA	0 lei	-	-	-

**Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara rezidentiala din zona rurala a jud. Suceava si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata conform abordarii prin cost.**

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

- Scopul evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării – vânzare, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piata.

**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@yahoo.com*



- Abordarea prin venit reprezinta estimarea valorii de piata prin actualizarea beneficiilor viitoare generabile de bunul supus evaluarii. Estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare in baza abordarii prin venit, implica evaluatorul sa analizeze capacitatea proprietatii de a genera beneficii viitoare si capitalizeaza venitul pentru a determina valoarea actualizata. Abordarea trebuie sa ia in considerare modul in care o schimbare afecteaza valoarea proprietatilor generatoare de venit, deci evaluatorul trebuie sa previzioneze cu atentie sperantele investitorilor referitoare la modificarile nivelelor de venit, la cheltuielile solicitate pentru obtinerea veniturii ca si la probabile cresteri sau descresteri ale valorii proprietatii. In cazul dat misiunea evaluatorului este ingreunata de schimbarile bruste care au avut loc pe piata imobiliara, cauzata de criza financiara. De asemenea, abordarea prin venit nu este aplicata la o scara foarte larga pentru anumite proprietati, motivele vizate fiind dificultatea calcularii veniturii care poate fi alocat in mod direct unui anumit activ si multitudinea variabilelor prevazute in aceasta abordare.
- S-a optat in final pentru abordarea prin cost deoarece in conditiile date reflecta cel mai bine situatia prezenta a proprietatii imobiliare evaluate.



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membrii corporativi 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



#### IV.7 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordărilor de evaluare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 18.10.2019 **VALOAREA PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE, amplasate in com. Pojorata, jud. Suceava, aflata in proprietatea COMUNEI POJORATA -domeniu privat, este de:**

**PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA: TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 386 MP PE CARE SE AFLA CASA DE LOCUIT P, CU REGIM INALTIME 61 MP SI SURA DIN LEMN CU SUPRAFATA DE 6 MP, amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava**

**amplasata com. Pojorata, zona centrala, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezaorul, jud. Suceava**

**proprietar: COMUNA POJORATA -domeniu privat**

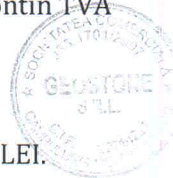
**14.170 lei**

**2.980 €**

Valorile nu contin TVA

**Data evaluării** este 18.10.2019 Cursul BNR 1EUR=4,7556 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

## V. ANEXE

- Act solicitare serviciu evaluare
- Extras de carte funciara
- Plan de amplasament si delimitare imobilului
- Certificat inmatriculare societate
- Autorizatie membru corporativ
- Asigurare profesionala 2019

## VI. BIBLIOGRAFIE

- Standarde Internationale de Evaluare 2018
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Evaluarea intreprinderii, Ghid de interpretare si aplicare a GN 6 – Sorin V. Stan, IROVAL 2008
- Evaluarea intreprinderii – Editia a II-a revizuita – Coordonator Sorin V. Stan, IROVAL, 2006
- Indreptar tehnic pentru evaluarea imediata, la pretul zilei, a costurilor elementelor si constructiilor de locuinte – procentual si valoric – Sorin Turcus, Aurel Cristian, Matrix Rom, martie 2012
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate



### Vand teren Pojorata, Suceava

Pojorata, judet Suceava *Adaugat de pe telefon La 13:11, 11 aprilie 2019, Numar anunt: 172398152*  
Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar

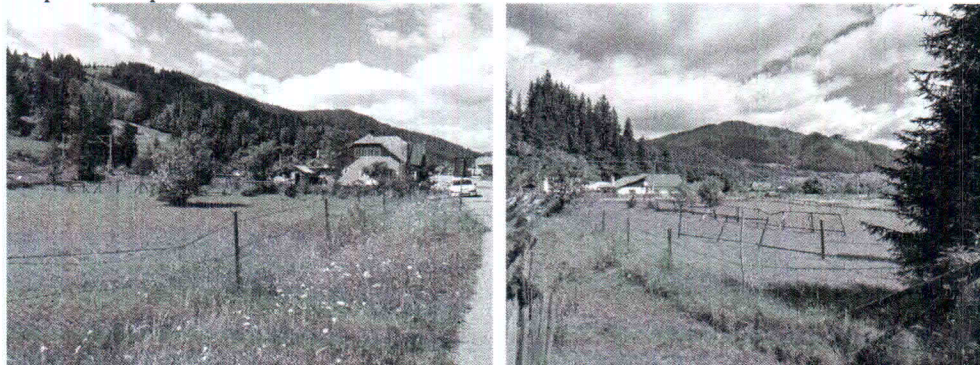
Extravilan /  
intravilan

Intravilan

**Suprafata utila 2 000 m<sup>2</sup>**

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

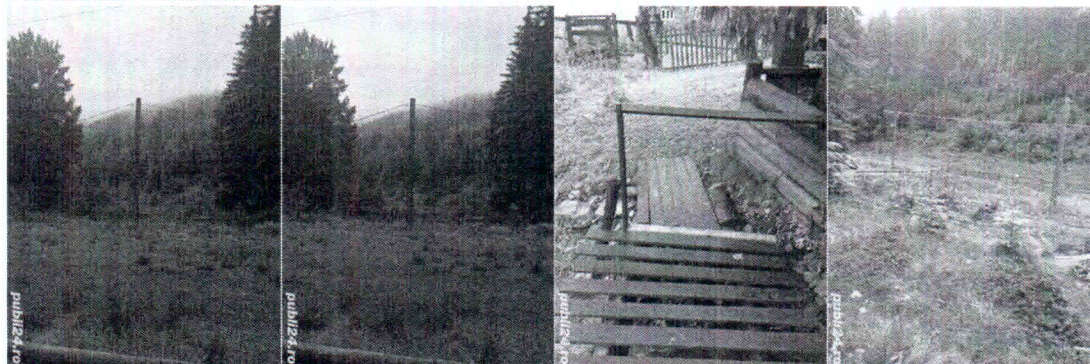


**20 000 €**

### Vand teren in Pojorata, Jud. Suceava 15 EUR

Suceava, Pojorata Vezi pe harta

*Valabil din 06.03.2019 15:03:46*



- Specificatii

**Suprafata terenului** 6400,0 m<sup>2</sup> -12 eur/mp

**Front stradal** 50

Descriere Imobiliare

6400 mp in Pojorata, langa izvor, spre Rarau, langa Schit, drum asfaltat, curent electric, intravilan.

Vezi detalii pe [www.romimo.ro](http://www.romimo.ro)

### TEREN Intravilan!!! TOATE Utilitățile !!! 8000m. POJORATA

Pojorata, judet Suceava *Adaugat de pe telefon La 19:11, 9 aprilie 2019, Numar anunt: 172512540*

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

Oferit de Proprietar

Extravilan /

Intravilan



## intravilan

### Suprafata utila 8 000 m<sup>2</sup>

\*CEA MAI FRUMOASĂ ȘI BINEVENITĂ LOCAȚIE PENTRU RECREERE!!!

\*Situată la poalele muntelui Giumalau

\*DESCHIDERE DE PESTE 80m liniari la ruta TRANS-RARAU.

\*LOCAȚIE Izvorul Giumalau

\*Terenul în suprafață de 8000m<sup>2</sup>, toate UTILITĂȚILE, conducta de apă potabilă din munte, rețea electrica, drum de acces construit recent.

\*TEREN DRENAT CU TEMELIE DE 10/12 m liniari.

\*Se poate parcela in două parcele cu acces la drumul principal din șoseaua Pojorata-Cabana Rarau

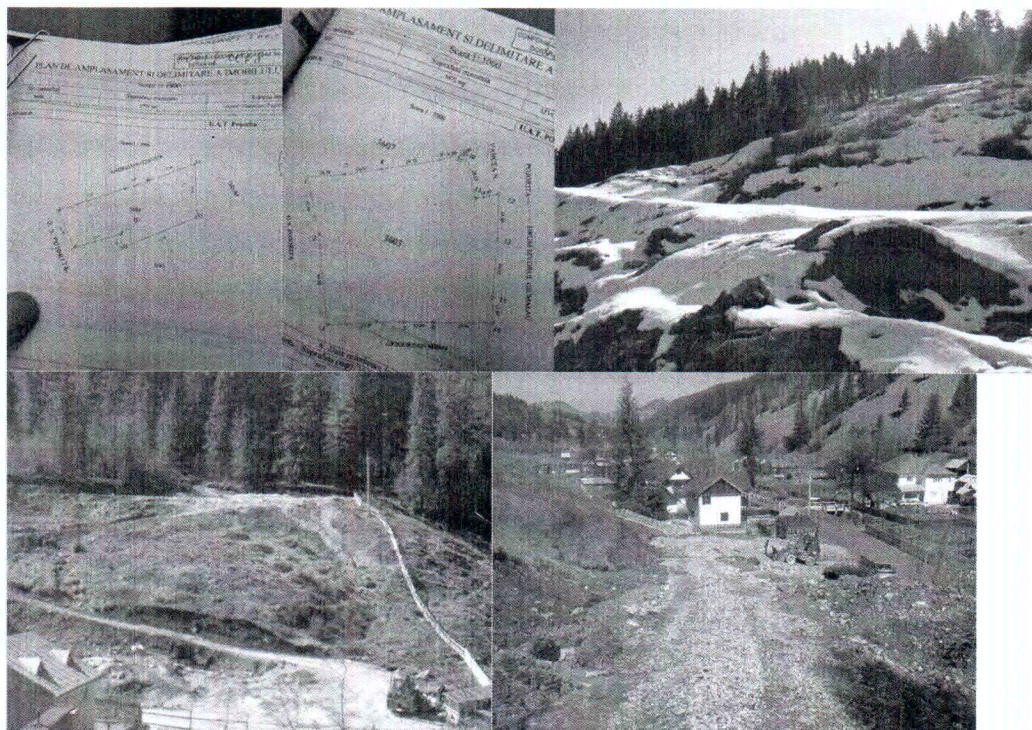
\*TERENUL ARE ÎN PROPRIETATE PĂDURE ȘI SE POATE VALORIFICA.

\* IDEAL PENTRU PENSIUNE SAU CASĂ DE VACANȚĂ!!!!

\*Prețul 62.900

€ si e sub prețul pieței!!!!

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





**VALOAREA DE PIATA-A PROPRIETATII IMOBILIARE ESTIMATA IN BAZA ABORDARII PRIN COST**

**PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA: TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 386 MP PE CARE SE AFLA CASA DE LOCUIT P, CU REGIM INALTIME 61 MP SI SURA DIN LEMN CU SUPRAFATA DE 6 MP, amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava**

*amplasata com. Pojorata, zona centrala, vis-a-vis de Biserica Sf. Ioan Botezaorul, jud. Suceava*

*proprietar: COMUNA POJORATA -domeniu privat*

**Descriere proprietate imobiliara:** Proprietatea imobiliara rezidentiala, este amplasata in zona centrala a comunei Pojorata, vis-a-vis de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, in proximitate se afla Scoala Gimnaziala Pojorata si Primaria Pojorata, cu deschidere la drum pietruit si cu acces in drum comunal asfaltat pe o distanta de 100 m.

**14.170 lei**

**2.980 €**

DIN CARE

**COST DE INLOCUIRE NET**

CORP C1 CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 61 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C1	<b>4.320 lei</b>
CORP C2 SURA CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 6 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C2	<b>290 lei</b>

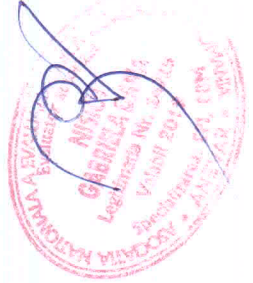
**VALOAREA DE PIATA TEREN**

TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 386 MP, inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343	<b>9.560 lei</b>
---	------------------

valorile nu contin TVA

DATA EVALUARII 18.10.2019

CURS SCHIMB VALUTAR CONFORM BNR, 1 EUR 4,7556 lei



**TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 386 MP, inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343**

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 centrala, vis à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, jud. Suceava, intre calea ferata nationala si drum comunal asfaltat	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
8	<b>Caracteristici fizice</b>				
	<i>suprafata (mp):</i>	386	2.000	8.000	6.400
	<i>forma, raport front/adancime:</i>	regulata /triunghiulara	regulata	regulata	regulata
	<i>front stradal -aprox.:</i>	deschidere la drum pietruit cu acces la drum comunal asfaltat pe o distanta de 100 m	deschidere la drum acces principal	80 m deschidere la drum Trans -Rarau	deschidere la drum asfaltat
	<i>topografie:</i>	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 centrala	zona centrala	zona mediana, ocupata de case si pensiuni	zona mediana, ocupata de case si pensiuni
11	Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial
12	Pret total (eur fara TVA)		<b>20.000</b>	<b>62.900</b>	<b>76.800</b>
13	Pret /mp eur fara TVA		<b>10,00</b>	<b>7,86</b>	<b>12,00</b>



## TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA CU SUPRAFATA DE 386 MP, Inscris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343

## 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 centrala, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, jud. Suceava, intre calea ferata nationala si drum comunal asfaltat	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giupalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
Data	prezent	prezent	prezent	prezent
Suprafata (mp)	386,00	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
<b>TIP COMPARABILA</b>				
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
<b>DREPTUL DE PROPRIETATE</b>				
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
<b>RESTRICTII LEGALE</b>				
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
<b>CONDITII DE FINANTARE</b>				
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
<b>CONDITII DE VANZARE</b>				
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
<b>CONDITII DE PIATA</b>				
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
<b>LOCALIZARE</b>				
Localizare	com. Pojorata, zona centrala, vis-à-vis de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, jud. Suceava, intre calea ferata nationala si drum comunal asfaltat	com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	com. Pojorata, zona Izvorul Giupalau, jud. Suceava	com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava
Corectie procentuala		0%	14%	-28%
Corectie unitara		0,00	1,00	-3,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		9,00	8,08	7,80
<b>CARACTERISTICI FIZICE</b>				
Marime si forma suprafata (mp):	regulata /triunghiulara 386	regulata 2.000	regulata 8.000	regulata 6.400
Corectie procentuala		-20%	-10%	-10%
Corectie unitara		-1,80	-0,81	-0,78
Front stradal	deschidere la drum pietruit cu acces la drum comunal asfaltat pe o distanta de 100 m	deschidere la drum acces principal	80 m deschidere la drum Trans -Rarau	deschidere la drum asfaltat
Corectie procentuala		-22%	-25%	-26%
Corectie unitara		-2,00	-2,00	-2,00
Topografie	plan	plan	panta	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
Pretul de vanzare corectat (eur/mp)		5,20	5,27	5,02



<b>UTILITATI DISPONIBILE</b>				
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
<b>Pretul de vanzare corectat (eur/mp)</b>		<b>5,20</b>	<b>5,27</b>	<b>5,02</b>
<b>ZONAREA</b>				
Zonarea	zona centrala	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
<b>Pretul de vanzare corectat (eur/mp)</b>		<b>5,20</b>	<b>5,27</b>	<b>5,02</b>
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>				
Conditiiile pietii	rezidential	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial	rezidential sau comercial
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie unitara		0,00	0,00	0,00
<b>Pretul de vanzare corectat (eur/mp)</b>		<b>5,20</b>	<b>5,27</b>	<b>5,02</b>
<b>CORECTIE TOTALA NETA</b>	<i>absolut</i>	-4,80	-2,59	-6,98
	<i>procentual</i>	-52,22%	-30,63%	-73,42%
<b>CORECTIE TOTALA BRUTA</b>	<i>absolut</i>	4,80	4,59	6,98
	<i>procentual</i>	52,22%	58,90%	73,42%
Suprafata (mp)		386,00		
Valoarea de piata estimata (eur/mp)		5,20		
<b>Valoarea de piata estimata</b>		<b>2.010 €</b>		
		<b>9.560 lei</b>		
<i>Curs valutar conform BNR la data evaluarii 18.10.2019</i>		4,7556 lei		



## RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar raport: COMUNA POJORATA Destinatari: COMUNA POJORATA  
Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA, COM. POJORATA, JUD. SUCEAVA

Data evaluarii: 18.10.2019 / Curs la data evaluarii: 4,7556 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

### EVALUARE CONSTRUCTIILOR - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit.	Denumire	Anul PIF	Grupa/Su bgr. (GEV 500, Anexa 2)	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Cronologica Pondera	Suprafata construita desfasurata/ut	Cost nou de constructie (lei)	Cost nou de constructie (EUR)	Depr. (uzura) fizica (%)	Depreciere functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de realizare (%)	Cost lucrari ramase de executat (lei)
1	C1	CASA DE LOCUIT	1926	1.6.4.	S	93	93	61	54.077	11.371,31	75,92%	8.702,75	0%	4.320	910	100,00	0
2	C2	SURA	1926	1.6.4.	S	93	93	6	1.468	308,69	80,00%	0,00	0%	290	60	100,01	1
		<b>TOTAL CONSTRUCTIILOR</b>						<b>67</b>	<b>54.077</b>	<b>11.680,00</b>				<b>4.610</b>	<b>910</b>		<b>0</b>

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

## RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar raport: COMUNA POJORATA Destinatari: COMUNA POJORATA  
Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA, COM. POJORATA, JUD. SUCEAVA

Data evaluarii: 18.10.2019 / Curs la data evaluarii: 4,7556 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

### FISA NR. 1 - CASA DE LOCUIT C1

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
1	FUNSTRPA	Fundatii si structura cladire din lemn dispusa pe fundatie din piatra brutata pe care reazema structura casei, acoperis cu sarpanta lemn si invelitoare din placi din azbociment	2A	3 mpAd	4 N	5 61	6 458,745	7 = 5 x 6 27.983	8 100,00	9 = 7 x 8 / 100 27.983	10 = 7 - 9 0	11 1	12 55
2	FINPA	Finisaj cladire din lemn: tencuiei si zugraveli in culori de apa, dusumele din lemn vopsit, tamplarie din lemn		3 mpAd	4 N	61	379,3125	23.138	100,00	23.138	0	1	55
3	ELINSOBPA	Instalatie electrica si sobe la cladire din lemn		3 mpAd	4 N	61	48,4575	2.956	100,00	2.956	0	1	55
		<b>TOTAL FISA</b>					<b>54.077</b>	<b>54.077</b>		<b>54.077</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilitaje. Coef.chelet.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indiciile de actualizare aferente datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.rezidentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor agregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTIILOR - sisteme si subsisteme constructiv" - Editura IROVAL

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2018-2019) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001821BI, nr.08962/2017)



## RAPORT DE EVALUARE

Beneficiar raport: COMUNA POJORATA Destinatari: COMUNA POJORATA  
Proprietate Evaluata: REZIDENTIALA, COM. POJORATA, JUD. SUCEAVA

Data evaluarii: 18.10.2019 / Curs la data evaluarii: 4,7556 lei/EUR  
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)  
Grad seismic: 7

### FISA NR. 2 - SURA LEMN C2

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Cantitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrari executate (lei fara TVA)	Cost lucrari ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa inf.	Pag.
1	FUNSTRPA	Constructie din lemn anexa la casa de locuit	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
		<b>TOTAL FISA</b>		mpAd	N	6	244,664	1.468	100,00	1.468	0	1	55
								<b>1.468</b>		<b>1.468</b>	<b>0</b>		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz.analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp.si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "Cl-CR C.rezidentiale"; 2 = "Cl-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "Cl-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MITek si constructii speciale"; 4 = "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme și subsisteme constructive" - Editura IROVAL

- Creat cu aplicatia **Kost Plus** (indici 2018-2019) - [www.kosturi.ro](http://www.kosturi.ro) - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator (Seria 001821B1, nr.08962/2017)



**DEPRECIEREA CUMULATA A CONSTRUCTIEI**

Deprecierea reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de inlocuire ce poate sa apara din cauze fizice, functionale sau externe

Estimarea deprecierei se realizeaza in mod adecvat prin metoda segregarii, prin care se analizeaza separat fiecare cauza a deprecierei, se cuantifica si apoi se aplica costului de inlocuire

**DEPRECIEREA CUMULATA A CLADIRILOR SI CONSTRUCTIILOR PRIN METODA SEGREGARII**

**CORP C1 CASA DE LOCUIT CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 61 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, in scris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C1**

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Durata de viata cronologica, ani	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net element (1) (lei)
1	FUNSTRPA	27.983,4	93	70%	8.395,0
2	FINPA	23.138,1		80%	4.627,6
3	ELINSOBPA	2.955,9		100%	0,0
Total cost fără tva (lei)		<b>54.077,4</b>	75,92%		<b>13.022,6</b>
Total cost fără tva (lei/mp)		<b>886,5</b>			<b>213,5</b>
Depreciere functionala, lei (deficiente de tin de lipsa utilitatilor)			8.703 lei		
Depreciere externa, %			0%		

**CORP C2 SURA CU REGIM INALTIME P, CU SUPRAFATA CONSTRUITA DE 6 MP, CONSTRUITA DIN LEMN IN ANUL 1926, FARA LIFT SI FARA CERTIFICAT ENERGETIC, in scris in Cartea Funciara 34343 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34343-C2**

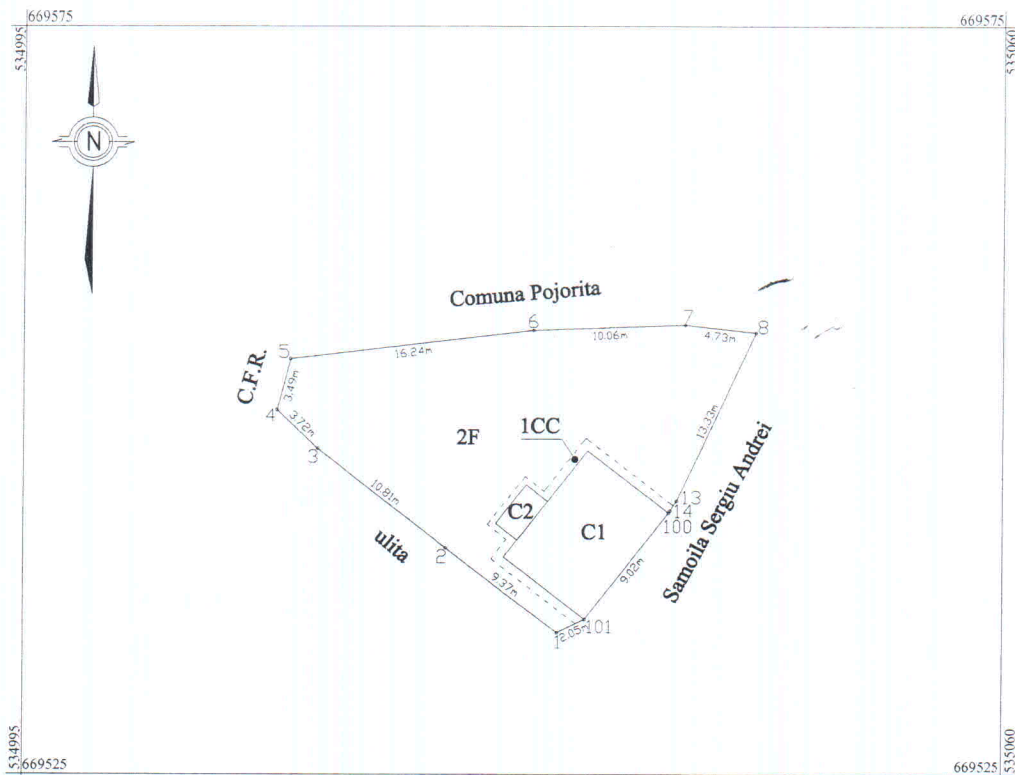
Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (lei)	Durata de viata cronologica, ani	Uzură fizică (%)	Cost de înlocuire net element (1) (lei)
1	FUNSTRPA	1.468,0	93	80%	293,6
Total cost fără tva (lei)		<b>1.468,0</b>	80,00%		<b>293,6</b>
Total cost fără tva (lei/mp)		<b>244,7</b>			<b>48,9</b>
Depreciere functionala, lei (deficiente de tin de lipsa utilitatilor, lipsa unei bai si unei bucatarie)			0 lei		
Depreciere externa, % (apartament in casa de locuit)			0%		



# PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral <i>34343</i>	Suprafața măsurată <b>386 mp</b>	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	82	teren intravilan imobil parțial împrejmuit cu gard din lemn
2	F	304	
<b>Total</b>		<b>386</b>	
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	61	C1 - casă (lemn, an edif. necunoscut) - supr. măsurată = 61 mp
C2	CA	6	C2 - șură (lemn, an edif. necunoscut) - supr. măsurată = 6 mp
<b>Total</b>		<b>67</b>	construcțiile studiate sunt fără lift și de modernif. de performanță energetică

Suprafața totală măsurată a imobilului = 386 mp  
Suprafața din act = 386 mp

**Executant**  
**S.C. TerraCad S.R.L.**

CERTIFICAT DE AUTORIZARE

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Data 15.02.2019

**Inspector**  
**PRESAN ION**

Confim introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Nume și prenume: **PRESAN ION**  
Funcția: **CONSILIER IA**

Data 26.02.2019



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34343 Pojorâta



**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34343	386	imobil partial imprejmuit cu gard din lemn;

**Construcții**

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	34343-C1	Loc. Pojorâta, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:61 mp; S. construita desfasurata:61 mp; constructie din lemn din 1926, fara lift si fara certificat de performnata energetica
A1.2	34343-C2	Loc. Pojorâta, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:6 mp; S. construita desfasurata:6 mp; constructie din lemn din 1926, fara lift si fara certificat de performnata energetica

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>2632 / 18/02/2019</b>	
Act Administrativ nr. 114, din 08/11/2018 emis de Consiliul Local Pojorita; Act Administrativ nr. 846, din 06/02/2019 emis de Priamria Pojorita; Act Administrativ nr. 12, din 26/02/2019 emis de Consiliul Local al comunei Pojorita; Act Administrativ nr. 1424, din 28/02/2019 emis de Comuna Pojorita;	
B2 1/1 1) <b>COMUNA POJORATA</b> , CIF:4441425, DOMENIUL PRIVAT	A1
<b>14792 / 04/09/2019</b>	
Act Administrativ nr. 2072, din 02/09/2019 emis de Primaria pojorita; Act Administrativ nr. 5308, din 30/08/2019 emis de Primaria Pojorita;	
B3 1/1 1) <b>COMUNA POJORATA</b> , CIF:4441425	A1.1, A1.2

**C. Partea III. SARCINI .**

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	4.727
2	3	10.058
3	4	16.243
4	5	3.489
5	6	3.724
6	7	10.808
7	8	9.373
8	9	2.047
9	10	9.02
10	11	0.174
11	12	0.794
12	1	12.368

\*\* 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 123 RON, -Chitanța internă nr. 39443/04-09-2019 în suma de 123, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261.

Data soluționării,  
23-09-2019

Data eliberării,  
\_/\_/\_\_\_

Asistent Registrator,  
OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

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

Referent

O.C.P.I. SUCEAVA  
CAJVANEANU CRISTINA  
(parafa și semnătura)

