

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare, având data evaluării 28.10.2019, privind proprietatea imobiliară, și anume: TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 300 MP, înscris în Cartea Funciara 31219 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31219, amplasat în com. Pojorata, jud. Suceava.

DREPTUL ASUPRA PROPRIETĂȚII EVALUATE:

Conform partii a II-a din extrasul de Carte Funciara, proprietatea este înscrisă cu drept absolut de proprietate în favoarea comunei Pojorata, domeniu privat, dobândită în baza Actului administrativ nr. 13/15.04.2005 emis de Consiliul Local Pojorata, HCL 20/12.03.2008. emisă de Consiliul Local Pojorata, act administrativ nr. 607/01.02.2012, emis de Primaria Pojorata, act administrativ nr. 33/28.05.2008 emis de Primaria Pojorata.

DATA INSPECTIEI:

Declar ca la data de 21.10.2019 am realizat inspecția parcelei de teren, efectuând toate investigațiile și analizele necesare asupra imobilului.

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

- SCOPUL EVALUARII:

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

- TIPUL DE VALOARE ESTIMATĂ:

valoarea de piață

- DATA EVALUĂRII:

28.10.2019, dată la care concluziile asupra valorii sunt valabile.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



- **REZULTATELE EVALUĂRII:**

valoarea de piață estimată prin metoda comparațiilor directe, este de **1.340 eur respectiv 6.370 lei**

- **CONCLUZIA ASUPRA VALORII:**

Valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării, TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA - FANEATA, CU SUPRAFATA TOTALA DE 300 MP, este de :

1.340 eur respectiv 6.370 lei

valorile nu contin TVA

Data 28.10.2019

Am predat:

GEOSTONE SRL prin evaluator membru titular NISIOI GABRIELA DANA



Am primit:

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

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

NR. 66/28.10.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara

amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava

TEREN INTRAVILAN

**CU SUPRAFATA DE 300 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD.
31219**



PROPRIETAR:

**COMUNA POJORATA - domeniul
privat**

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI POIORATA



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.

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



I. INTRODUCERE

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. legitimatie 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, Legitimatie nr. 14719/2019:

- Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare - construcții comerciale, construcții industriale și agricole, construcții comerciale, construcții speciale și anexe
- Evaluator autorizat de bunuri mobile - mașini, echipamente și utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport

Absolventă a cursurilor de pregătire profesională continuă în domenii precum: Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Garantarea împrumutului, Deprecierea construcțiilor, Evaluarea stocurilor, Evaluarea activelor de infrastructură, Analiza celei mai bune utilizări, Particularități în evaluarea echipamentelor, Identificarea cadastrală a proprietății imobiliare.

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare -9 ani.

I.2 Identificarea beneficiarului

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

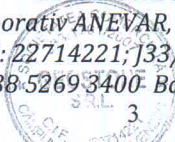
Avand în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de beneficiar și destinatarul lucrării.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, 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



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, legițimăție 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

| | |
|--|--|
| OBIECTUL EVALUARII | <p>DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 300 MP, identificata dupa cum urmeaza:</p> <p><u>TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 300 MP, in scris in Cartea Funciara 31219 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31219</u></p> |
| DREPT DE PROPRIETATE | <p>Proprietatea imobiliara este inregistrata cu drept absolut de proprietate (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA- domeniu privat, dobandita in baza Actului administrativ nr. 13/15.04.2005 emis de Consiliul Local Pojorata, HCL 20/12.03.2008. emisa de Consiliul Local Pojorata, act administrativ nr. 607/01.02.2012, emis de Primaria Pojorata, act administrativ nr. 33/28.05.2008 emis de Primaria Pojorata.</p> |
| ADRESA PROPRIETATII | <p>Proprietatea imobiliara funciara, este amplasata in zona mediana a comunei Pojorata, la iesire din localitate spre sat Valea Putnei, in proximitate de DN 17 Câmpulung Moldovenesc – Vatra Dornei, calea de acces realizandu-se peste un podet.</p> |
| UTILIZARE ACTUALA | <p>La data inspectiei, 21.10.2019, terenul era liber de constructii fiind ocupat de faneata.</p> |
| RETELE EDILITARE ALE ZONEI | <p><u>Zona dispune de:</u> Retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa, aflate in zona.</p> |
| RETELE EDILITARE ALE AMPLASAMENTUL UI | <p>Retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa, aflate in zona, aflate pe proprietatea invecinata.</p> |
| SITUATIA JURIDICA | <p>Conform extrasului de carte funciara proprietatea este libera de sarcini</p> |
| SCOPUL EVALUARII | <p>Vânzare proprietate imobiliara</p> |
| CEA MAI BUNA UTILIZARE | <p>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</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



case

| | |
|--|---|
| DATA INSPECTIEI | Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul GEOSTONE SRL, in data de 21.10.2019 |
| DATA EVALUARII | 28.10.2019 |
| CURS VALUTAR | 1 EUR - 4.7569 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@ yahoo.com



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

**PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA: TEREN INTRAVILAN,
FANEATA CU SUPRAFATA DE 300 MP
amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava**

TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 300 MP, inregistrat in Cartea Funciara 31219 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31219

6.370 lei

valorile nu contin TVA



GEOSTONE S.R.L.

Membriu 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

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:

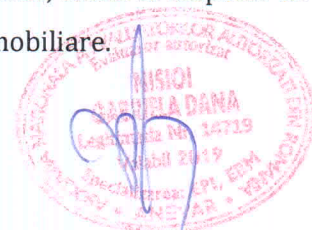
«Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și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

Data estimarii valorii si data inspectiei: Data evaluarii este 28.10.2019. Cursul BNR 1 EUR=4,7569 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia proprietatii s-a realizat in 21.10.2019.

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. 13/15.04.2005 emis de Consiliul Local Pojorata, HCL 20/12.03.2008. emisă de Consiliul Local Pojorata, act administrativ nr. 607/01.02.2012, emis de Primăria Pojorata, act administrativ nr. 33/28.05.2008 emis de Primăria Pojorata.

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 informatii au fost:

- _ Destinatarul raportului de evaluare (proprietarul bunului imobil), pentru situatia juridica, suprafete, istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- _ Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- _ Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale

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

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- 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.

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



- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a examinat planul de situație/fișa bunului imobil/relevul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmatiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
- Evaluatorul obtine informatii, 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 Internationale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Situatia actuala a proprietatii imobiliare, scopul prezentei evaluari au stat la baza selectarii metodelor de evaluare utilizate si a modalitatilor de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate sa conduca la estimarea cea mai probabila a valorii proprietatii in conditiile tipului valorii selectate.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris al evaluatorului și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Conditii limitative:

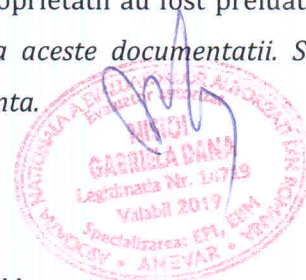
- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului in baza Adresei de solicitare a evaluarii. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din documentele disponibile; *evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privinta.*

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



- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opiniile 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).

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



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

II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS

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

- 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 PROPRIETATII IMOBILIARE TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 300 MP, inscris in Cartea Funciara 31219 UAT Pojorata, cu nr. cad. 31219

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 Giupalău (1857 m), în văile râurilor Moldova și Putna. În aval de comuna Pojorîta, Valea Moldovei se îngustează brusc în gresiile și onglomatele de Muncel, luând aspect tipic de chei, „Cheile Pojorîtei”, care sunt flancate de dealurile Muncel de Nord., Măgura cu Piatra Stejarului la Est. În peretele stâncos și abrupt al Măgurii se găsește rezervația geologică cunoscută sub numele de „Stratele de Pojorîta”.



III.4 Descrierea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

Zona amplasarii: Proprietatea imobiliara funciara, este amplasata in zona mediana a comunei Pojorata, la iesire spre sat Valea Putnei, in proximitate de DN 17 Campulung Moldovenesc – Vatra Dornei, calea de acces realizandu-se peste un podet. Terenul în suprafață totala de 300 mp, are forma neregulata in plan, poligon;

- Utilizarea terenului in zona: liber de constructii (faneata) si 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

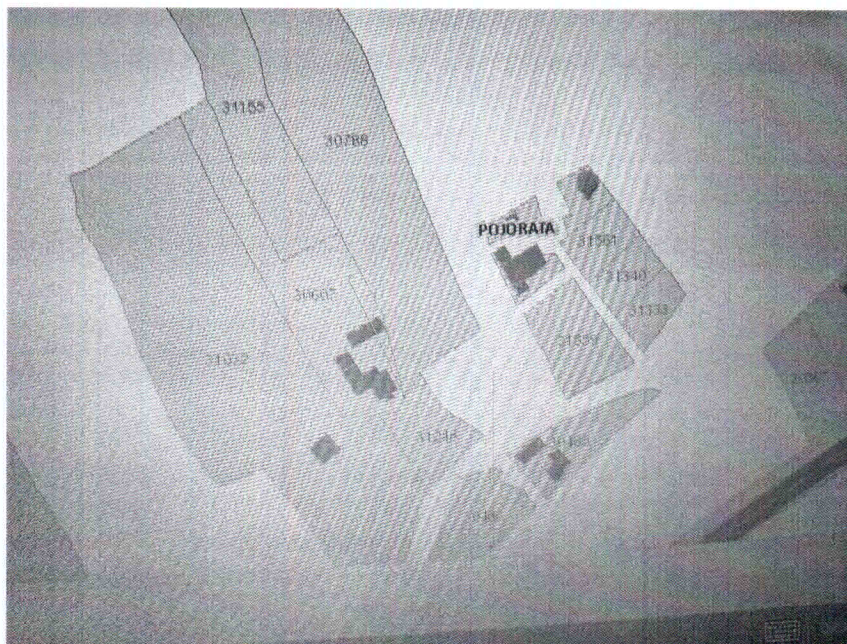
email: gabrieladan@yaho.com



- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica;
- Forma: forma neregulata;
- Deschidere: Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate.
- Situatia actuala a terenului: terenul este liber de constructii, fiind amplasat in zona mediana a com. Pojorata, ocupat de faneata;
- Date conform Certificat de urbanism: evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism;
- Vecinatati: Propr. Uta Mihai, Propr. Strajeriu Mitica si propr. Fercal Petru.
- Puncte de interes: proximitate de mun. Câmpulung Moldovenesc; ;
- Cai de acces: DN17 (E85) fara acces direct ;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. La data inspectiei accesul la teren se realizeaza prin intermediul altei parcele asupra careia evaluatorul nu are cunostinta daca este instituit un drept de servitute;

Identificarea terenului a fost realizata in baza extrasului de carte funciara, planului de amplasament si delimitarea imobilului si extrasului de pe site-ul oficial

<http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html> unde a fost identificat amplasamentul terenului dupa nr. cad, respectiv:



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

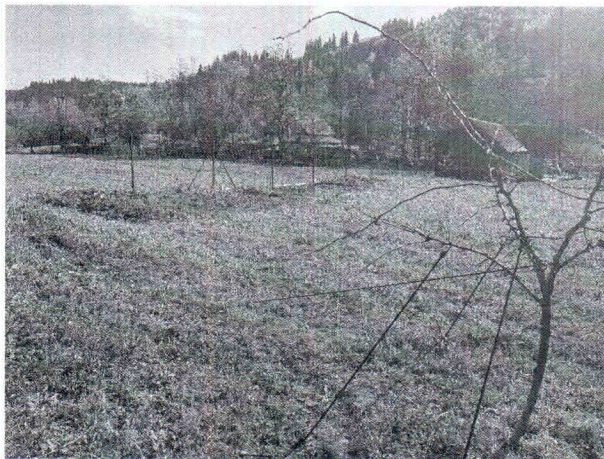
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Poze proprietate:



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

IV – ANALIZA PIETII IMOBILIARE

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

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

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

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

IV.1 ANALIZA CERERII

Pe piața imobiliară terenurile libere înregistrează de câțiva ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmăresc interese speculative, fără a fi luată în considerare utilizarea optimă viitoare. În general, prețurile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate în considerare tranzacțiile încheiate. Din păcate numai uneori cumpărătorul sau proprietarul apelează și la opinia unor specialiști (evaluatori, agenți sau consultanți imobiliari), care răspund solicitării prin estimarea valorii de piață, fiind confrunțați cu probleme ce afectează rezultatul lor : •Cea mai probabilă utilizare a terenului liber ar putea să nu fie aceeași cu cea prevăzută în planurile



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladanun@yahoo.com



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

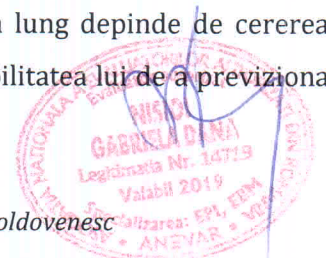
Pentru a reflecta cu acuratete valoarea, vanzarile comparabile trebuie sa aiba un potential de utilizare similar si o durata de utilizare similara. Durata se refera la absorbtia proprietatii in totalitatea ei, dupa terminarea dezvoltarii; este un element critic al valorii in abordarea dezvoltarii, reprezentand o variabila importanta ce influenteaza valoarea de piata a imobilului finalizat. Complexitatea estimarilor creste cand proprietatea are un potential de utilizare mixt. Terenurile libere in exces din vecinatatea proprietatilor avand utilizari permise prin zonarea curenta, pot indica o alta utilizare sau combinatie de utilizari, care ar trebui considerate proprietatii ofertate. Caracteristicile unei pietee in care parcele se vand unor investitori-intreprinzatori in anticiparea dezvoltarii sunt foarte diferite decat cele dintr-o piata in care loturi libere sunt detinute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren viran variaza functie de motivatiile cumparatorilor sai cei mai probabili. Intreprinzatorii sau cumpara si dezvolta imediat o proprietate sau cumpara imediat terenul in vederea dezvoltarii in urmatorii ani. Un astfel de investitor priveste terenul ca o componenta a proprietatii si care ii va aduce un profit anticipat dupa dezvoltarea sa. Speculatorul considera diferit o parcela nedevelopata: cativa astfel de investitori vor cumpara terenul pentru a-l revinde cu un castig pe termen scurt. Speculatorii pe termen scurt sunt dependenti de evolutia pietei; ei vor obtine profituri mari daca piata terenului speculat va creste si invers. Alti speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere interactioneaza in general, intrucat exista un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzator si al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumparatorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a preziona

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



GESTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



ciclurile de piata pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economica. Desi in teoria economica se sugereaza ca pietele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reala a cumparatorilor, in realitate lucreaza alte forte ale pietei. Fluctuatiile pietei pe termen scurt reflecta raspunsul pietei imobiliare la reglementarile zonarii si utilizarii si tendinta participantilor pe piata de a lua decizii pe baza informatiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia preturilor pe piata, deseori fiind atat de ridicate incat ele depasesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-intreprinzatori. Cu toate acestea, intreprinzatorii pot gasi justificate preturile mari ale terenurilor cat timp presiunea crescuta a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea sa fie fezabila economic. Pe de alta parte, daca presiunea cererii nu e suficienta sa contribuie la un nivel ridicat al preturilor, speculatorii mai degraba vor reduce preturile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investitiile intreprinzatorilor. Vanzatorii, cumparatorii si mai ales consultantii acestora trebuie sa inteleaga nu numai caracterul pe termen scurt al pietei pentru parcela libera, dar si cererea pe termen lung a utilizatorilor pentru lotul de teren.

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

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

IV.2 ANALIZA OFERTEI

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

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

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

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

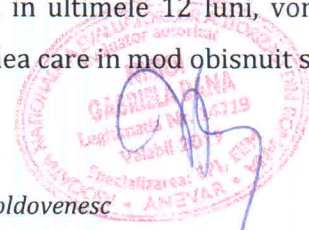
Astfel, spre exemplu, analizand comparativ datele privind evolutia pretului in ultimele 12 luni, vom observa ca pietele care au suferit cea mai mare depreciere de preturi sunt acelea care in mod obisnuit se

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



aflau la marginea interesului investitorilor. Altfel spus, ce era mai ieftin s-a ieftinit si mai tare, in timp ce pietele scumpe s-au depreciat cu valori mai mici. Trebuie mentionat ca datele sunt valabile numai in cazul terenurilor aflate la periferia oraselor, avand perspectiva imediata de dezvoltare urbana. Primele cinci orase in topul scaderilor de preturi sunt Iasi, Oradea, Craiova, Bistrita si Resita, orase care, de altfel, se afla in coada clasamentului celor mai scumpe zone din Romania.

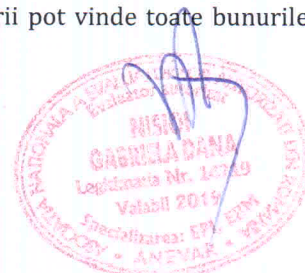
In afara de asta, statistica executarilor silite ne arata ca provincia domina si in ceea ce priveste numarul de proprietati in dificultate. Spre exemplu, din cele aproximativ 60 de imobile reprezentand terenuri (arabile si construibile) pentru care BRD organizeaza licitatii, aproape jumatate se afla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

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

IV.3 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII

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

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



V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

Definitie:

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

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

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

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

Utilizari probabile in mod rezonabil

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

Concluziile sunt urmatoarele:

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

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

Testul de permisivitate legala

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

Testul pentru posibilitatea fizica

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

Testul fezabilitatii financiare

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

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

Testul valorii maxime

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

Concluzii:

Concluziile celei mai bune utilizari:

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



VI – EVALUAREA PROPRIETATII

VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE

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

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

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

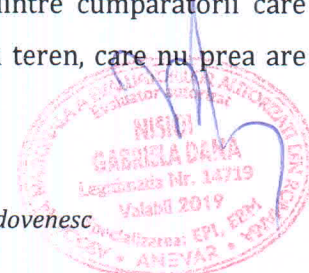
3. Grupa terenurilor din intravilan (cuprinde acele terenuri situate in interiorul limitelor localitatilor pe care sunt amplasate constructii, cladiri si amenajari, dar si terenuri agricole sau forestiere aferente).

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

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

1. anticiparea 2. schimbarea, 3. cererea și oferta 4. substitutia 5. Echilibrul.

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



legătură cu utilizarea sa curentă. În astfel de circumstanțe, cea mai bună utilizare a amplasamentului poate fi posesia/detinerea speculativă pentru eventuale construcții de birouri. Oferta și cererea pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile.

În vederea determinării valorii de piață a terenurilor din intravilanul și extravilanul localităților administrativ – teritoriale componente ale județului Suceava în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCP și a onorariului notarilor s-a avut în vedere următoarele :

-Impartirea teritoriilor administrative în funcție de zona fiscală a municipiilor, orașelor și comunelor din județ prin care se calculează valoarea taxelor și impozitelor locale ținând cont de faptul că aceasta este în strânsă legătură cu valoarea unei utilizări potențiale a amplasamentului respectiv.

-Definirea ariei de piață în termenii consecvenței comportamentale dintre proprietari și cumpărătorii potențiali;

-Identificarea caracteristicilor ofertei și ale cererii, care influențează crearea valorii în aria de piață definită;

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

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

-Aplicarea concluziilor evidențiate în model la caracteristicile proprietății (proprietăților) ce vor fi evaluate;

-Validarea procesului de evaluare globală a modelului, a cuantificărilor sau a altor rezultate, incluzând indicatorii de performanță pe baza de continuitate și/sau în diverse faze distincte ale procesului; -Verificarea și reconcilierea rezultatelor evaluării globale.

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.

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajări și/sau construcții se poate realiza prin șase metode recunoscute de evaluare.



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

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- Comparatia directa – utilizata pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea de piata se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, adica valoarea de piata poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceasi arie de piata, care au fost tranzactionate sau sunt oferite la o data apropiata de data evaluarii.
- Extractia de pe piata - consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus constructii) s-a scazut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.
- Alocarea - se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii diferitelor. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.
- Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anual alocat constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rata de capitalizarii.
- Capitalizarea directa a rentei se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului in schimbul unei rente sau chirii.
- Analiza fluxului de numerar actualizat - reprezinta o analiza a parcelarii si dezvoltarii terenului neamenajat, pe premise amenajarile si cladirile proiectate reprezenta cea mai probabila utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.

Metoda comparatiei directe

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

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

Ca si celelalte metode, metoda comparatiei directe este guvernata de principiul substitutiei, care este un principiu de prim rang si care spune ca "nici un comparator (investitor) prudent nu va oferi



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



pentru o proprietate un pret mai mare decat cel care ar putea cumparta o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.

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

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



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

VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 ANALIZA REZULTATELOR

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.*

In urma aplicarii metodei comparatiilor directe, VALOAREA DE PIATA terenului este de 1.340 eur.

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 – vânzarea proprietății, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe oferă o valoare similară prețurilor practicate pe piață atunci când există un număr de tranzacții/ oferte suficiente. În procesul evaluării au fost identificate suficiente proprietăți similare care să permită aplicarea metodei și care să ofere evaluatorului informațiile necesare pentru a estima o valoare de piață conformă cu condițiile pieții actuale. Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare prin metoda comparațiilor de piață implică analiza pieții imobiliare funciare pentru identificarea ofertelor/tranzacțiilor de proprietăți similare celui evaluat.



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladaman@yahoo.com



VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordărilor de evaluare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 28.10.2019, **VALOAREA DE PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE -TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 300 MP - amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava , aflat in proprietatea COMUNEI POJORATA - domeniu privat, este de:**

6.370 lei respectiv 1.340 eur

Data evaluării este 28.10.2019. Cursul BNR 1EUR=4,7569 lei.

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



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@yaho.com



ANEXE

ACTE DE PROPRIETATE

- Nu s-au prezentat evaluatorului acte de proprietate

DOCUMENTATIE CADASTRALA

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

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

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

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

Sunt cuprinse in cadrul raportului de evaluare.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2018;
- Ghid de evaluare GE 1 – Verificarea evaluarilor
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA-FANEATA CU SUPRAFATA DE 300 MP. Terenul este amplasat in zona mediana a comunei Pojorata, la iesire din localitate spre sat Valea Putnei, in proximitate de DN 17 Cămpulung Moldovenesc - Vatra Dornei, calea de acces realizandu-se peste un podet. Terenul este inregistrat in Cartea Funciara 31219 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 31219.

| GRILA PROPRIETATILOR COMPARABILE | | | | | |
|----------------------------------|---|--|--|--|---|
| Nr. Crt. | Criterii si elemente de comparatie | Proprietatea supusa evaluarii | Proprietati comparabile | | |
| | | | A | B | C |
| 1 | Tipul comparabilei | | oferta | oferta | oferta |
| 2 | Drepturi de proprietate transmise | drept deplin | drept deplin | drept deplin | drept deplin |
| 3 | Restrictii legale | conform cu certificatul de urbanism | conform cu certificatul de urbanism | conform cu certificatul de urbanism | conform cu certificatul de urbanism |
| 4 | Conditii de finantare | normale | normale | normale | normale |
| 5 | Conditii de vanzare | normale | normale | normale | normale |
| 6 | Conditiiile pietii | prezent | prezent | prezent | prezent |
| 7 | Localizare | com. Pojorata, zona mediana, la iesire din localitate spre sat Valea Putnei, in proximitate de DN 17 | com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava | com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava | com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava |
| 8 | Caracteristici fizice | | | | |
| | <i>suprafata (mp):</i> | 300 | 2.000 | 8.000 | 6.400 |
| | <i>forma, raport front/adancime:</i> | neregulata /poligon | regulata | regulata | regulata |
| | <i>front stradal -aprox.:</i> | Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. | 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/rete a gaz metan/termoficare/retele telecomunicatii (cablu TV, internet, etc /alte) | da/nu/nu/nu/nu/da | da/da/nu/nu/nu/da | da/da/nu/nu/nu/da | da/da/nu/nu/nu/da |
| 10 | Zonarea | zona mediana | 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, CATEGORIA DE FOLOSINTA-FANEATA CU SUPRAFATA DE 300 MP. Terenul este amplasat in zona mediana a comunei Pojorata, la iesire din localitate spre sat Valea Putnei, in proximitate de DN 17 Câmpulung Moldovenesc - Vatra Dornei, calea de acces realizandu-se peste un podet. Terenul este inscris in Cartea Funciara 31219 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 31219.

FISA DE COMPARATII, CU CORECTIILE APLICATE, ESTE URMATOAREA:

| Elemente de comparatie | Proprietatea subiect al evaluarii | Proprietati comparabile | | |
|---|--|--|--|---|
| | | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C |
| Localizare | com. Pojorata, zona mediana, la iesire din localitate spre sat Valea Putnei, in proximitate de DN 17 | com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava | com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava | com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava |
| Data | prezent | prezent | prezent | prezent |
| Suprafata (mp) | 300,00 | 2.000 | 8.000 | 6.400 |
| Pret vanzare (Euro) | | 20.000 | 62.900 | 76.800 |
| Pret vanzare (Euro/mp) | | 10,00 | 7,86 | 12,00 |
| TIP COMPARABILA | | | | |
| Tip comparabila | | oferta | oferta | oferta |
| Corectie procentuala | | -10% | -10% | -10% |
| Corectie unitara | | -1,00 | -0,79 | -1,20 |
| Pretul de vanzare corectat (eur/mp) | | 9,00 | 7,08 | 10,80 |
| DREPTUL DE PROPRIETATE | | | | |
| Drept de proprietate transmis | drept deplin | drept deplin | drept deplin | drept deplin |
| Corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Corectie unitara | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pretul de vanzare corectat (eur/mp) | | 9,00 | 7,08 | 10,80 |
| RESTRICTII LEGALE | | | | |
| Restrictii legale - coeficienti urbanistici | conform cu certificatul de urbanism | conform cu certificatul de urbanism | conform cu certificatul de urbanism | conform cu certificatul de urbanism |
| Corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Corectie unitara | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pretul de vanzare corectat (eur/mp) | | 9,00 | 7,08 | 10,80 |
| CONDITII DE FINANTARE | | | | |
| Conditii de finantare | normale | normale | normale | normale |
| Corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Corectie unitara | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pretul de vanzare corectat (eur/mp) | | 9,00 | 7,08 | 10,80 |
| CONDITII DE VANZARE | | | | |
| Conditii de vanzare | normale | normale | normale | normale |
| Corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Corectie unitara | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pretul de vanzare corectat (eur/mp) | | 9,00 | 7,08 | 10,80 |
| CONDITII DE PIATA | | | | |
| Conditii de piata | prezent | prezent | prezent | prezent |
| Corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Corectie unitara | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pretul de vanzare corectat (eur/mp) | | 9,00 | 7,08 | 10,80 |
| LOCALIZARE | | | | |
| Localizare | com. Pojorata, zona mediana, la iesire din localitate spre sat Valea Putnei, in proximitate de DN 17 | com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava | com. Pojorata, zona Izvorul Giumalau, jud. Suceava | com. Pojorata, langa Izvor, spre Rarau, langa Schit, jud. Suceava |
| Corectie procentuala | | -10% | 14% | -28% |
| Corectie unitara | | -0,90 | 1,00 | -3,00 |
| Pretul de vanzare corectat (eur/mp) | | 8,10 | 8,08 | 7,80 |
| CARACTERISTICI FIZICE | | | | |
| <i>Marime si forma suprafata (mp):</i> | neregulata /poligon 300 | regulata 2.000 | regulata 8.000 | regulata 6.400 |
| Corectie procentuala | | -20% | -20% | -10% |
| Corectie unitara | | -1,62 | -1,62 | -0,78 |
| <i>Front stradal</i> | Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. | deschidere la drum acces principal | 80 m deschidere la drum Trans -Rarau | deschidere la drum asfaltat |
| Corectie procentuala | | -25% | -25% | -26% |
| Corectie unitara | | -2,00 | -2,00 | -2,00 |
| <i>Topografie</i> | plan | plan | panta | plan |
| Corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Corectie unitara | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pretul de vanzare corectat (eur/mp) | | 4,48 | 4,46 | 5,02 |



| UTILITATI DISPONIBILE | | | | |
|---|-------------------|---------------------------|---|---|
| Utilitati (energie elec./apa/canalizare/retea gaz metan/termoficare/alte) | da/nu/nu/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) | | 4,48 | 4,46 | 5,02 |
| ZONAREA | | | | |
| Zonarea | zona mediana | zona centrala | zona mediana, ocupata de case si pensiuni | zona mediana, ocupata de case si pensiuni |
| Corectie procentuala | | 0% | 0% | 0% |
| Corectie unitara | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Pretul de vanzare corectat (eur/mp) | | 4,48 | 4,46 | 5,02 |
| CEA MAI BUNA UTILIZARE | | | | |
| 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) | | 4,48 | 4,46 | 5,02 |
| <i>CORECTIE TOTALA NETA</i> | <i>absolut</i> | -5,52 | -3,40 | -6,98 |
| | <i>procentual</i> | -64,69% | -40,63% | -73,42% |
| <i>CORECTIE TOTALA BRUTA</i> | <i>absolut</i> | 5,52 | 5,40 | 6,98 |
| | <i>procentual</i> | 64,69% | 68,90% | 73,42% |
| Suprafata (mp) | | 300,00 | | |
| Valoarea de piata estimata (eur/mp) | | 4,48 | | |
| Valoarea de piata estimata | | 1.340 € | | |
| | | 6.370 lei | | |
| <i>Curs valutar conform BNR la data evaluarii 28.10.2019</i> | | 4,7569 lei | | |





EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31219 Pojorâta



Cod verificare

100075235042

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava, IMOBIL PARTIAL IMPREJMUIT

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|------------------------|
| A1 | 31219 | 300 | |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|--|-----------|
| 535 / 23/01/2012 | |
| Act Administrativ nr. 13, din 15/04/2005 emis de CONSILIUL LOCAL POJORATA (, HCL 20/12.03.2008 ,emisa de Consiliul local Pojorata , act administrativ nr. 607/01-02-2012 emis de PRIMARIA POJORATA; act administrativ nr. 33/28-05-2008 emis de PRIMARIA POJORATA;); | |
| B2 | A1 |
| Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 | |
| 1) COMUNA POJORATA -DOMENIUL PRIVAT | |

C. Partea III. SARCINI .

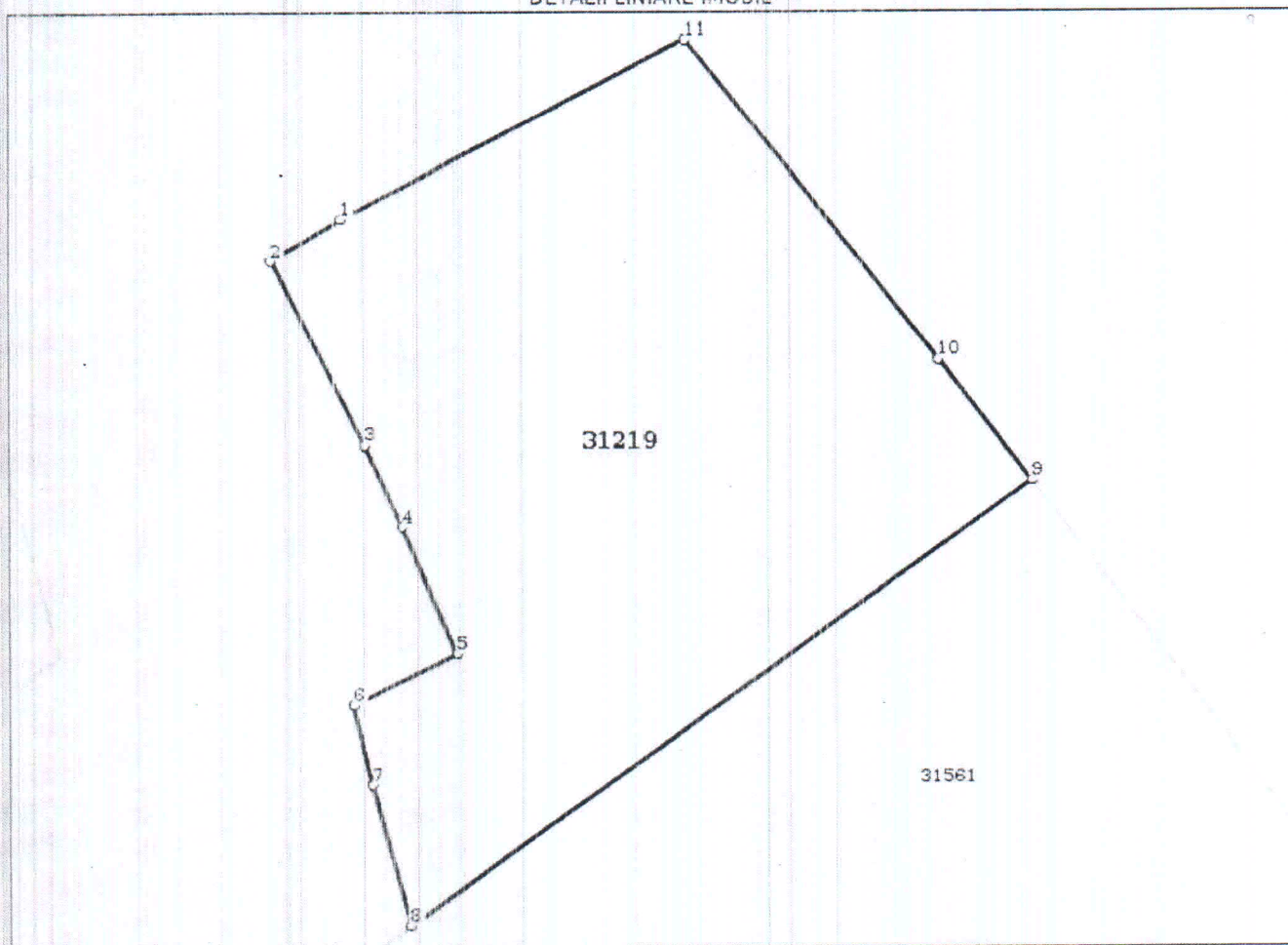
| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|--|-----------|
| NU SUNT | |

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

| | | |
|--------------|-----------------|------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 31219 | 300 | |

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

| Nr. Cit | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|---------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1 | faneata | DA | 300 | - | 1 | - | |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 2.401 |
| 2 | 3 | 6.07 |
| 3 | 4 | 2.664 |
| 4 | 5 | 4.036 |
| 5 | 6 | 3.437 |
| 6 | 7 | 2.405 |

| Punct inceput | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|------------------|------------------|------------------------|
| 7 | 8 | 4.291 |
| 8 | 9 | 22.522 |
| 9 | 10 | 4.516 |
| 10 | 11 | 12.033 |
| 11 | 1 | 11.462 |

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 241.

Data soluționării,

09-10-2019

Data eliberării,

/ /

Asistent Registrator,

OVIDIU MOCANU

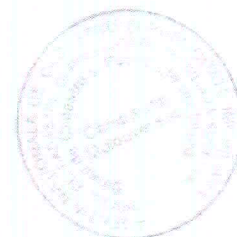
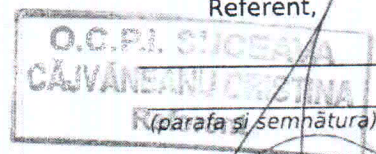
(parafa și semnătura)

O.C.P.I. SUCEAVA

MOCANU OVIDIU

Asistent registrator

Referent,

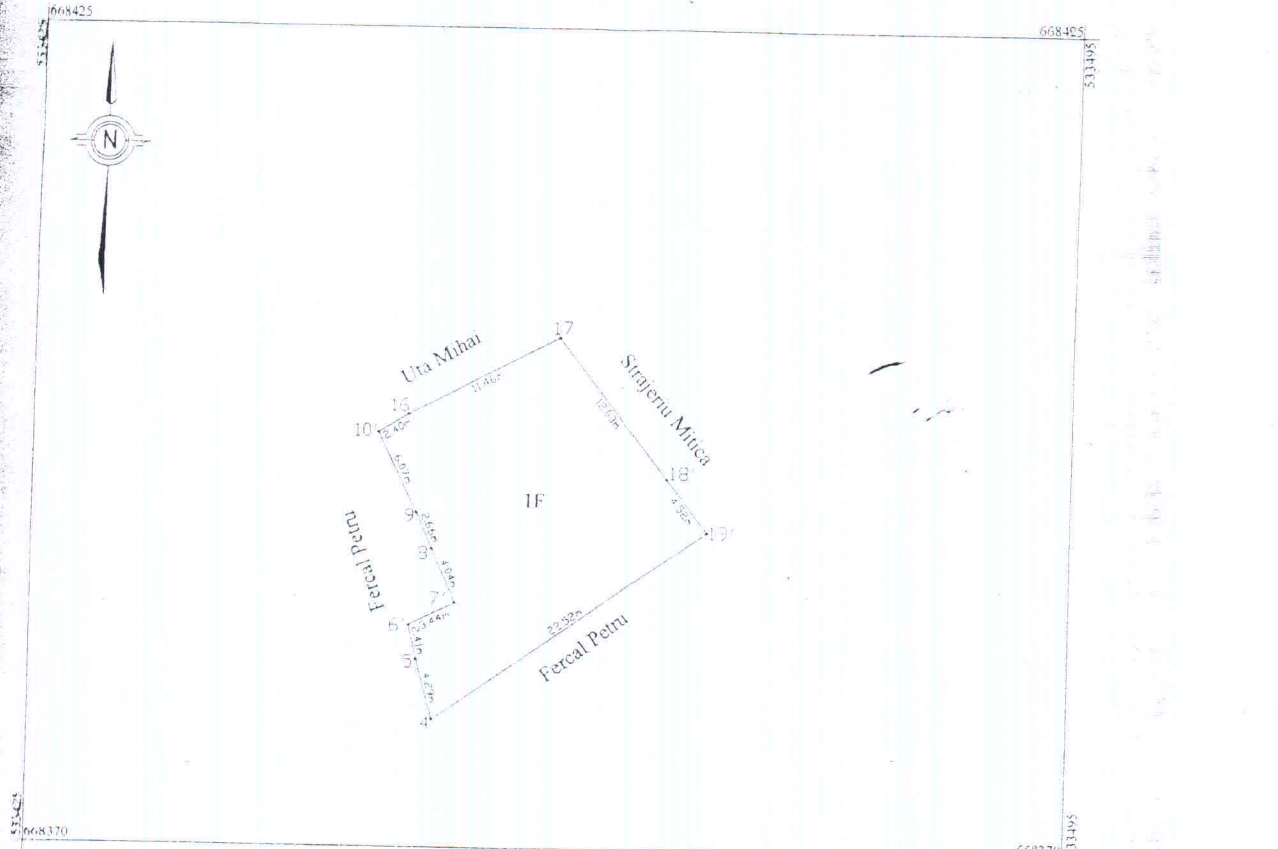


145
54

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

| | | |
|------------------------|------------------------------|--|
| Nr. cadastral 87219 | Suprafața măsurată 300 mp | Adresa imobilului com. Pojorata, jud. Suceava |
| Funciară nr. | U.A.T. Pojorata | |



JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI
POJORATA

**ANEXĂ LA
CERTIFICATUL DE URBANISM**

Nr. 14 din 12.05.2012

Compartimentul urbanism
Ing. Silvia Dumitru Lenaci

A. Date referitoare la teren

| Categorie de folosință | Suprafața (mp) | Valoarea de impozitare (RON) | Mențiuni |
|------------------------|----------------|------------------------------|---|
| F | 300 | 1290 | |
| Total | 300 | 1290 | teren intravilan imobil parțial împrejmuit |

B. Date referitoare la construcții

| Suprafața construită la sol (mp) | Valoarea de impozitare (RON) | Mențiuni |
|----------------------------------|------------------------------|----------|
| - | - | - |

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiecție : Stereo '70

| X (m) | Y (m) |
|------------|------------|
| 668378.786 | 533452.157 |
| 668382.922 | 533451.014 |
| 668385.260 | 533450.450 |
| 668386.766 | 533453.539 |
| 668390.459 | 533451.911 |
| 668392.883 | 533450.807 |
| 668398.279 | 533448.027 |
| 668399.499 | 533450.095 |
| 668404.751 | 533460.282 |
| 668395.334 | 533467.774 |
| 668391.776 | 533470.555 |

Executant,
Ing. BOICU Alin
10.01.2012

AGENZIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ
București
Cămpulung
Moldovenești

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

Parafa _____
Semnătura și data _____

Suprafața totală măsurată = 300 mp
Suprafața din acte = 300 mp