

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



GEOSTONE

NR. 71/17.12.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara funciara

amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava

TEREN INTRAVILAN si EXTRAVILAN CU
SUPRAFATA DE 1.348 MP, IDENTIFICAT CU
NR. CAD. 34625



PROPRIETAR:

COMUNA POJORATA

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI

POJORATA



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

ÇUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

CUPRINS

CUPRINS	2
I. INTRODUCERE.....	3
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului	3
I.2 Identificarea beneficiarului.....	3
I.3 Certificarea valorii.....	4
I.4 Rezumatul concluziilor importante	5
II. PREMISA EVALUARII	8
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
III. PREZENTAREA DATELOR	15
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.....	15
III.5 Descrierea amplasamentului.....	17
IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	19
IV.1 Cea mai buna utilizare	19
IV.2 Procedura de evaluare.....	19
IV.3 Metoda comparatiilor directe.....	21
IV.4 Metoda capitalizarii directe.....	22
IV.5 Reconcilierea valorilor	22
IV.6 Opinia finala asupra valorii	24
V. ANEXE.....	25
VI. BIBLIOGRAFIE.....	25



I. INTRODUCERE

I.1 Identificarea și competența evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. legitimație ANEVAR - 433/2019

Cod unic de înregistrare: 22714221

Nr. înregistrare: J33/1701/2007

Sediu social: **Câmpulung Moldovenesc, str. Alexandru Vlahuța, nr. 19 A, jud. Suceava**

Date despre evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

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

- 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 Primăria comunei Pojorata.

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



I.3 Certificarea valorii

Subsemnatul certifica în cunoștința de cauză ca:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile specificate și se constituie ca analize, concluzii și opinii personale și nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- Nu am nicio părținare legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- În deplină cunoștința de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare care face obiectul acestui raport, păstrând confidențialitatea;
- În prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data **16.12.2019**, este estimată la **16.12.2019**.
- Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

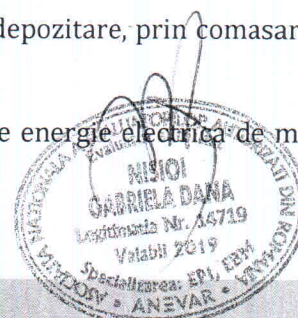
Evaluator: GEOSTONE SRL prin membru titular NISIOI GABRIELA DANA

Data certificării: 16.12.2019



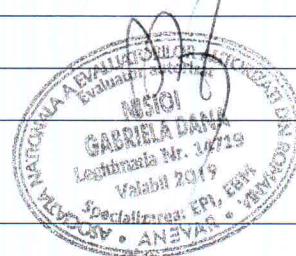
I.4 Rezumatul concluziilor importante

	DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE, identificata cadastral:
OBIECTUL EVALUARII	<ul style="list-style-type: none"> • TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE INTRAVILAN/EXTRAVILAN, CU SUPRAFATA TOTALA DE 1348 MP (DIN CARE SUPRAFATA DE 1044 MP TEREN INTRAVILAN SI SUPRAFATA DE 304 MP- TEREN EXTRAVILAN), IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34625, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 34625/POJORATA.
DREPT DE PROPRIETATE	Proprietate imobiliara este inregistrata cu <u>drept absolut de proprietate</u> (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA, dobandita prin Hotararea Consiliului Local nr. 141/2018 si actele administrative nr. 12/2019 si 6443/2019, Act administrativ nr. 129/2002, emis de Arhiepiscopia Sucevei si Radautilor.
ADRESA PROPRIETATII	Intravilan (1044 mp) si extravilan (304 mp), zona periferica, limitat de albia paraului Putna, com. Pojorata, jud. Suceava.
UTILIZARE ACTUALA	Terenul este neimprejmuit, ocupat de vegetatie.
PREMIZA EVALUARII	Evaluarea se realizeaza in premiza ca terenul este neamenajat, respectiv fiind denivelat si ocupat de vegetatie.
RETELE EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica de medie tensiune, care traverseaza terenul.
DESCRIERE AMPLASAMENT	<ul style="list-style-type: none"> ○ <u>Zona amplasarii:</u> proprietatea imobiliara este amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava - zona periferica, limitat pe o latura de albia paraului Putna,; ○ <u>Tipul zonei:</u> zona periferica ocupata de terenuri virane; ○ <u>Vecinatati:</u> la Sud si Est- Comuna Pojorata; la Vest si nord - paraul Putna; la Sud - vest - Propr particulara, parcela cu nr cad 31066 - propr. Porcilescu Gavril Marcel; ○ <u>Utilizarea terenului in zona:</u> pasune sau viran; ○ <u>Posibila utilizare a terenului supus evaluarii:</u> depozitare, prin comasare cu terenul invecinat; ○ <u>Utilitati ale amplasamentului:</u> retea alimentare energie electrica de medie tensiune;



- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: accesul la teren se realizeaza prin intermediul parcelei cu nr cad 31066 – propr. Porcilescu Gavril Marcel; In proximitate de DN 17 Campulung Mold – Vatra Dornei.
 - Marimea amplasamentului: 1348 mp
 - Categoria de folosinta: pasune;
 - Forma amplasamentului: PARCELA DE TEREN ARE O FORMA NEREGULATA, ALUNGITA, LIMITAND PE O LATURA albia paraului Putna, PE ALTA LATURA -PROPRIETATEA d-lui Porcilescu Gavril Marcel, si proprietati Comuna Pojorita.
 - Imprejmuire: terenul este liber de amenajari si neimprejmuit;
-
- ACCESUL PROPRIETATII**
- Accesul la teren se realizeaza prin intermediul parcelei cu nr cad 31066 – propr. Porcilescu Gavril Marcel; In proximitate de DN 17 Câmpulung Moldovenesc – Vatra Dornei.

SITUATIA JURIDICA	Conform extrasului de carte funciara, parcela de teren este libera de sarcini.
SCOPUL EVALUARII	Vânzare proprietate
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 depozitare prin comasarea cu parcela invecinata, avand in vedere caracterul zonei amplasarii, utilitatile existente si deschiderea la caile de acces.
DATA INSPECTIEI	16.12.2019
DATA EVALUARII	16.12.2019
DATA INTOCMIRE RAPORT	17.12.2019
CURS VALUTAR	1 EUR – 4.7781 LEI
CONFORMITATEA CU STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE	<p>Evaluarea s-a realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2018, care reglementeaza activitatea de evaluare.</p> <p>Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR</p> <p>SEV -urile care au stat la baza evaluarii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • SEV 100 – Cadrul general ;SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii;



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



SEV 102 – Implementare ; SEV 103 – Raportarea evaluarii; SEV 104 –
Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV
300 – Raportare financiara; GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2018 (definitii)

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

În urma aplicării abordarilor de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA** a proprietatii imobiliare aflate în proprietatea **COMUNEI POJORATA**, este de:

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCARA

amplasata in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava

VALOAREA DE PIATA

5.830 lei

1.220 €

valorile nu contin TVA



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 7

II. TERMENII DE REFERENȚA AI EVALUĂRII

Daca standardul valorii raspunde la intrebarea care tip de valoare, fiind legata in mod direct de scopul evaluării, premisa valorii explica condițiile in care partile implicate participa la tranzacție, adica cum va avea loc tranzacția. Altfel spus, premisa valorii consta in asumarea circumstanțelor de tranzacție in care proprietatea va fi evaluata.

II.1 Scopul, utilizarea evaluării si utilizatorul evaluării

Scopul pentru care este efectuata evaluarea trebuie prezentat in mod clar. Scopul evaluării va determina tipul valorii, si anume **Vânzare**.

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

II.2 Tipul valorii, definirea valorii, data estimării valorii si data inspecției proprietății

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 estimării valorii si data inspecției: Data evaluării este 16.12.2019. Cursul BNR 1 EUR=4,7781 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluării. Data inspecției este de 16.12.2019.

II.3 Drepturile de proprietate evaluate

Definirii:

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



- Drept absolut asupra oricarei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a posedea 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.

Proprietate imobiliară este înscrisă cu **drept absolut de proprietate** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare 2018) în favoarea COMUNEI POJORATA, dobândită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 141/2018 și actele administrative nr. 12/2019 și 6443/2019, Act administrativ nr. 129/2002, emis de Arhiepiscopia Sucevei și Radautilor.

II.4 Sfera misiunii evaluării

Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurilor 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 (vanzări 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;

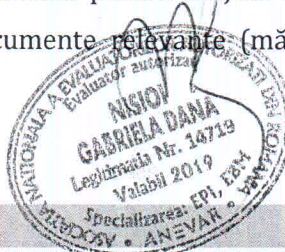


- _ Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;
- _ Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- 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 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 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/releveul 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. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia

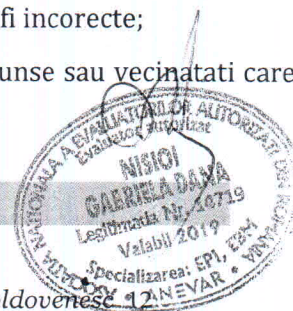


asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.

- 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.

Conditii limitative:

- Prezenta 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 documentatii. Se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privinta.*
- 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;



- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate. 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. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;

II.7 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

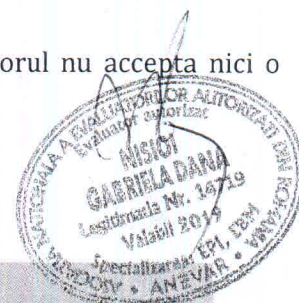
Raportul de evaluare sau orice altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele specificate ca beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conform uzanțelor din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport, în condițiile specifice pieței imobiliare ce nu suferă modificări semnificative care tind să afecteze opiniile exprimate.

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

Raportul este confidențial, strict pentru solicitantul evaluării și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană fizică sau juridică, în nici o circumstanță.



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuța, 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 de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2018**, care reglementeaza activitatea de evaluare.

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

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

- *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; SEV 300 – Raportare financiara; GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2018 (definitii)



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 14

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea proprietatii imobiliare

TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE INTRAVILAN/EXTRAVILAN, CU SUPRAFATA TOTALA DE 1348 MP (DIN CARE SUPRAFATA DE 1044 MP TEREN INTRAVILAN SI SUPRAFATA DE 304 MP- TEREN EXTRAVILAN), IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34625, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 34625/POJORATA

III.2 Descrierea juridica

Conform extrasului de carte funciara, terenul este liber de sarcini.

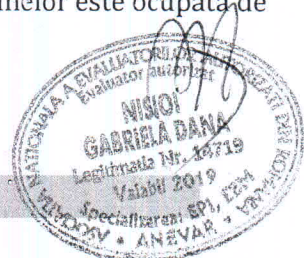
III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare

Proprietatea este amplasata in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava.

Comuna Pojorâta se află situată în nord - estul României și în vestul județului Suceava. Comuna este compusă din satele Valea Putnei și Pojorâta și se învecinează la sud cu Dorna Arinii, la nord - vest cu Fundu Moldovei, la vest cu Iacobeni și la nord cu Sadova. Activitățile economice s-au dezvoltat în concordanță cu potențialul și resursele locale: creșterea animalelor, în special a bovinelor, prin valorificarea suprafeței întinse a pășunilor și fânețelor, activități de silvicultură, exploatare forestieră și prelucrarea lemnului, valorificându-se astfel fondul forestier valoros al comunei, activități de exploatare a rocilor utile (piatră, gresie silicioasă, conglomerate silicioase, calcare dolomitice), și, nu în ultimul rând, turismul, și mai ales agroturismul, care valorifică uriașul potențial turistic și amplasarea extrem de favorabilă a comunei Pojorâta între munți, la poalele Obcinelor și ale masivelor Giumalău și Rarău.

Potențialul agricol al comunei Pojorâta este reprezentat, ca în cazul tuturor așezărilor montane, de suprafața mare a pășunilor și fânețelor care determină ca principalul sector al agriculturii locale să fie creșterea animalelor, tradițional a bovinelor. Cultura plantelor este de importanță secundară, datorită suprafeței foarte restrânse a terenurilor arabile fertile cât și datorită condițiilor climatice locale care nu favorizează decât cultura cartofului și, restrâns, cultura plantelor furajere și a legumelor, pe parcele mici. O altă cultură favorizată de condițiile pedo-climatice este inul, însă populația a renunțat la cultivarea acestei plante.

Din suprafața totală de 13770 ha a comunei Pojorâta, la nivelul anului 2006, terenul agricol ocupa o suprafață de 3015 ha, adică 21,89%. Suprafața redusă a terenului agricol este o caracteristică a așezărilor montane, în care cea mai mare parte a teritoriului administrativ al comunelor este ocupată de pădure.



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;
- ❖ limitarile 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 diminuari 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 piete 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 piete 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 vânzătorilor care pot fi considerate „fortate”. Totuși, pe pietele în declin, există vânzatori care nu acționează sub constrângerea de a vinde și a nu ține cont de dovada prețurilor realizate de astfel de vânzatori ar însemna ignorarea realităților pietei.

Piata analizată se referă la piața imobiliară, segmentul de piață a terenurilor amplasate în com. Pojorata, jud. Suceava, cu precădere terenuri amplasate în zonele periferice ale localității. Analizând piața din zona dată, terenurile amplasate în zona de pensiuni și case de vacanță, respectiv zona spre masivul Rarau, se oferă la prețuri de 10-12 eur/mp, pentru suprafețe sub 2500 mp, suprafețele mai mari de 5000 mp se oferă la prețuri mai mici, cu cca 2-3 eur/mp. Parcelele de teren amplasate în alte zone se oferă la prețuri de cca 2-4 eur/mp, amplasate în zona periferice ale localității.

III.5 Descrierea amplasamentului

- **Zona amplasării:** proprietatea imobiliară este amplasată în com. Pojorata, jud. Suceava - zona periferică, limitat pe o latură de albia râului Putna;
- **Tipul zonei:** zona periferică ocupată de terenuri virane;
- **Vecinatati:** la Sud și Est- Comuna Pojorata; la Vest și nord - râul Putna; la Sud - vest - Proprietate particulară, parcelă cu nr cad 31066 - propr. Porcilescu Gavril Marcel;
- **Utilizarea terenului în zona:** pasune sau viran;
- **Posibila utilizare a terenului supus evaluării:** depozitare, prin comasare cu terenul învecinat;
- **Utilități ale amplasamentului:** rețea alimentară energie electrică de medie tensiune;
- **Accesul la teren, front stradal și distanța până la un drum de importanță locală:** accesul la teren se realizează prin intermediul parcelei cu nr cad 31066 - propr. Porcilescu Gavril Marcel; În proximitate de DN 17 Câmpulung Mold - Vatra Dornei.
- **Marimea amplasamentului:** 1348 mp
- **Categoria de folosință:** pasune;
- **Forma amplasamentului:** PARCELA DE TEREN ARE O FORMA NEREGULATĂ, ALUNGITĂ, LIMITAND PE O LATURĂ albia râului Putna, pe alta latură - proprietatea d-lui Porcilescu Gavril Marcel, și proprietate Comuna Pojorita.

Imprejmuire: terenul este liber de amenajări și neimprejmuit;



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

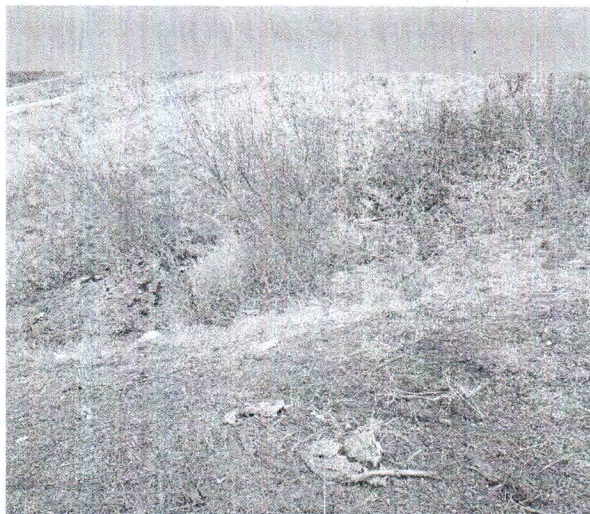
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



GEOSTONE



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 18

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 a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi pentru depozitare, avand in vedere caracterul zonei amplasarii, utilitatile existente si deschiderea la caile de acces.

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

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

IV.2 Procedura de evaluare

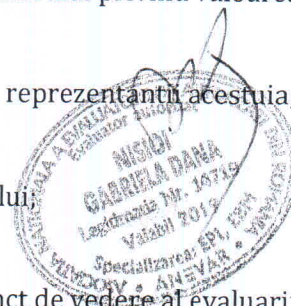
Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata:

- Metoda comparatiilor directe;
- Metoda capitalizarii rentei funciare

Avand in vedere proprietatea subiect, metodele relevante de evaluare sunt: metoda extractiei si metoda comparatiilor directe. 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.

Etape parcurse

- _ documentarea, pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar sau reprezentantul 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 internationale de evaluare 2018, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

Metode si tehnice de evaluare aplicate pentru esimarea valorii de piata a terenului:

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajari si/sau constructii se poate realiza prin sase metode recunoscute de evaluare.

Cele sase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- Comparatia directa - utilizata pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea de piata se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, adica valoarea de piata poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceiasi arie de piata, care au fost tranzactionate sau sunt oferite la o data apropiata de data evaluarii.

Pentru a raspunde obiectivelor stabilite prin misiunea de evaluare, valoarea de piata a terenului in suprafata de 1348 mp va fi estimata prin metoda comparatiilor directe, pe piata funciara identificandu-se suficiente oferte comparabile.

- Extractia de pe piata - consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus constructii) s-a sczut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.

In cazul de fata, metoda extractiei de pe piata se aplica, intrucat s-au identificat proprietati imobiliare (teren plus cladire) pe piata imobiliara oferite spre vanzare in zona amplasarii terenului supus evaluarii.

- 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.

Avand in vedere ca zona amplasarii terenului este ocupata de terenuri virane si faptul ca este limitat pe o latura de albia paraului Putna, nu sunt proprietati (constructii cu teren) oferite spre vanzare sau tranzactionate.

- 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.

Zona amplasarii terenului este ocupata de terenuri virane, neidentificandu-se proprietati imobiliare (teren cu constructii) oferite spre inchiriere pentru a determina venitul net din exploatare.

- 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.

Terenul supus evaluarii este pretabil pentru a fi inchiriat pentru depozitare, metoda fiind aplicabila pentru estimarea valorii de piata a terenului.

- 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.

Terenul supus evaluarii nu poate fi analizat printr-o posibila dezvoltare imobiliara, avand in vedere vecinatatile si caracterul zonei.

Concluzie: estimarea valorii de piata a terenului se realizeaza prin metoda comparatiilor directe bazata pe datele de pe piata funciara.

IV.3 Metoda comparatiilor directe

Metoda comparatiilor directe poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber care este considerat ca fiind liber in scopuri de evaluare. Comparatia directa este tehnica cea mai utilizata pentru evaluarea terenului si metoda preferata atunci cand exista informatii despre vanzarile comparabile. Pentru a aplica aceasta metoda, se colecteaza informatii despre parcele similare de teren vandute, acestea sunt analizate, comparate si corectate pentru a se determina valoarea terenului evaluat. In procesul de comparatie se iau in considerare asemanarile si deosebirile dintre parcele.

- Evaluatorul trebuie sa analizeze cativa pasi pentru a forma o opinie asupra valorii terenului: aduna despre vanzarile actuale, precum si despre cotatele, ofertele si optiunile disponibile.
- Identifica asemanarile si diferentele intre date;
- Identifica cea mai buna utilizare a fiecarei vanzari comparabile potientiale;
- Identifica unitati de comparatie pentru a explica comportamentul pietii;
- Corectează preturile de vanzare ale comparabilelor pentru a justifica diferentele fata de caracteristicile terenului evaluat;
- Formuleaza o concluzie asupra valorii de piata a terenului respectiv.

Scopul **Metodei comparatiilor directe** este sa selecteze vanzarile de pe piata comparabile si apoi sa corecteze diferentele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selectie. Elementele de comparatie



includ drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivatie), cheltuielile facute imediat după achiziționare, condițiile de piață (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona. Caracteristicile fizice ale unei parcele de teren se referă la mărimea sa, forma deschiderea, topografia, localizarea și privelistea sa.

IV.4 Metoda capitalizării directe

Renta funciara (chiria) reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare al terenului, în conformitate cu clauzele contractului de închiriere a terenului. Se poate utiliza pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat. Ratele de capitalizare derivate de pe piață sunt utilizate pentru a converti renta funciara în valoare de piață.

Procedura de capitalizare a rentei funciare este utilă atunci când analiza vânzătorilor comparabile de teren închiriat indică o anumită gamă ale rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta funciara plătită în condițiile contractului existent nu corespunde cu renta de piață, renta funciara curentă trebuie corectată pentru diferența aferentă drepturilor de proprietate, pentru a obține o indicație asupra valorii de piață a dreptului deplin de proprietate.

Rentele funciare pot avea diferite condiții și clauze de escaladare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile locatarului pe perioada închirierii și să determine momentul când va avea loc vânzarea proprietății.

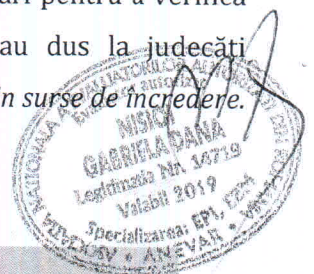
Dacă există informații disponibile privind vânzările de amplasament comparabile supuse închirierii terenului, evaluatorul poate analiza vânzările de parcele de teren care nu sunt închiriate. Analiza acestor tranzacții poate duce la o estimare a ratei rentabilității pe care un investitor o poate aștepta de la amplasamentele comparabile, de exemplu o rată de capitalizare derivată de pe piață care poate fi aplicată rentei funciare a proprietății imobiliare respective.

IV.5 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.

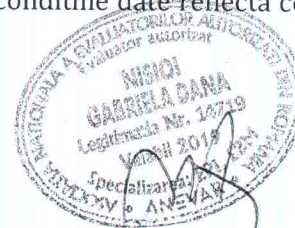
In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare au fost obtinute urmatoarele valori:

Metodele aplicate in evaluare	Valoarea de piata (LEI, fara TVA)
METODA COMPARATIILOR DIRECTE	5.830

Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din com. Pojorata, jud. Suceava si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata in baza metodei comparatiilor directe.

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

- Scopul evaluarii reprezinta un factor important ce trebuie luat in considerare la alegerea valorii finale. Daca avem in vedere scopul evaluarii – vanzare, estimarea valorii in baza metodei prin comparatia vanzarilor ofera o valoare similara preturilor practicate pe piata atunci cand exista un numar de tranzactii suficiente.
- Estimarea valorii de piata a terenului prin metoda capitalizarii rentei funciare este utilizata in cazul unui teren liber in cazul unei analize ale celei mai bune utilizari. Evaluatorul nu dispune de suficiente date credibile de piata privind potentiala utilizare a terenului si necesita determinarea unor variabile, in cazul dat metoda data este mai putin precisa pentru estimarea valorii de piata.
- S-a optat in final pentru metoda comparatiei directe deoarece in conditiile date reflecta cel mai bine situatia prezenta a proprietatii imobiliare evaluate.



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



IV.6 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 16.12.2019 **VALOAREA PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare**, amplasată în com. Pojorata, jud. Suceava, aflată în proprietatea **COMUNEI POJORATA**, este de:

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCiARA
<i>amplasata in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava</i>
VALOAREA DE PIATA
<u>5.830 lei</u>
<u>1.220 €</u>

valorile nu contin TVA

Data evaluării este 16.12.2019. Cursul BNR 1EUR=4,7781 LEI.

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



Membru corporativ ANEFAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

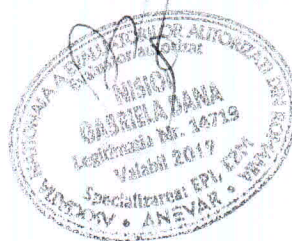
Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 24

V. ANEXE

- Extras de carte funciara
- Plan de amplasament
- Plan de incadrare in zona
- 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
- 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



GRILA DE COMPARATII

TEREN INTRAVILAN/EXTRAVILAN CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 1.348 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 34625/POJORATA, CU NR. CAD. 34625

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Suprafata terenului (mp)	1.348,00	7.000,00	8.000,00	850,00	1.200,00
	Pret de vanzare (lei/mp)		7,00	3,00	10,00	12,00
1 DREPTUL DE PROPRIETATE						
	Drepturi de proprietate transmise	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate
2 RESTRICTII LEGALE						
	Restrictii legale -coeficienti urbanistici					
3 CONDITII DE FINANTARE						
	Conditii de finantare	de piata	similare	similare	similare	similare
4 CONDITII DE VANZARE						
	Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
5 CONDITII DE PIATA						
	Conditii ale pietii	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent
6 LOCALIZARE						
	Localizare	terenul pasune este amplasat parte in intravilan (1044 mp) si extravilan (304 mp) com. Pojorata, zona periferica, in lunca paraului Putna, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava
7 CLASIFICARE TEREN						
	Clasificare teren	intravilan (1044 mp)/extravilan (304 mp)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
8 ACCES AMPLASAMENT						
	Accesul catre amplasament	accesul la teren se face prin parcela cu nr cad 31066, propr Porcilescu Gavril Marcel	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau	terenul are deschidere frontala drum pietruit ce face legatura cu drumul asfaltat Trans-Rarau	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau
9 CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune) (mp)	1.348,00	7.000,00	8.000,00	850,00	1.200,00
b	Forma (raport dimensiuni) si front stradal	forma neregulata, construiti doar prin comasarea cu terenul invecinat	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Topografie	plan, inundabil in perioada ploilor abundente, fiind limitat de albia paraului Putna	plan	plan	plan	plan
10 UTILITATI DISPONIBILE						
	Utilitati fen el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	retea energie electrica de medie tensiune, care traverseaza terenul	zona dispune de retea alimentare energie electrica si alimentare apa	zona dispune de retea alimentare energie electrica si alimentare apa	zona dispune de retea alimentare energie electrica	zona dispune de retea alimentare energie electrica si alimentare apa
11 ZONAREA						
	Zonarea -tipul zonei	zona periferica, anterior in zona fiind lastaris - neconstruiti, utilizabila in scop de depozitare	zona ocupata de case de locuit, pensiuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensiuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensiuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensiuni si case de vacanta



VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

TEREN INTRAVILAN/EXTRAVILAN CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 1.348 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 34625/POJORATA, CU NR. CAD. 34625

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Suprafata terenului (mp)	1.348,00	7.000,00	8.000,00	850,00	1.200,00
	Pret de vanzare (eur/mp)	7,00	5,00	9,00		9,50

1 DREPTUL DE PROPRIETATE

Drepturi de proprietate transmise drept deplin de proprietate drept deplin de proprietate drept deplin de proprietate drept deplin de proprietate

Explicatii pentru corectii

Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru Drepturi de proprietate	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	7,00	5,00	9,00		9,50

2 RESTRICTII LEGALE

Restrictii legale -coeficienti urbanistici

Corectii pentru restrictiile urbanistice in zona nu s-au realizat intrucat nu sunt informatii privind coeficientii urbanistici

Explicatii pentru corectii

Corectie procentuala pentru Restrictii	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Corectie procentuala pentru autorizatie	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie pentru autorizatie de construire	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	7,00	5,00	9,00		9,50

3 CONDITII DE FINANTARE

Conditii de finantare

de piata de piata de piata de piata de piata de piata

Explicatii pentru corectii

Corectia procentuala	0%	0%	0%	0%	0%
Corectia totala pentru finantare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret corectat (lei/mp)	7,00	5,00	9,00		9,50

4 CONDITII DE VANZARE

Conditii de vanzare

? oferta oferta oferta oferta oferta

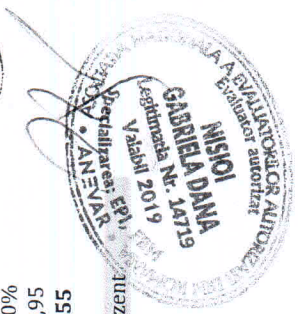
Explicatii pentru corectii

Corectie procentuala	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru conditii de vanzare	-0,7	-0,5	-0,90	-0,95	-0,95
Pret de vanzare (eur/mp)	6,30	4,50	8,10		8,55

5 CONDITII DE PIATA

Conditii ale pietii

prezent prezent prezent prezent prezent



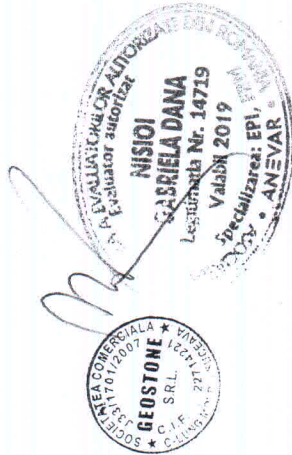
Explicatii pentru corectii

Corectii pentru conditiile pietii nu se realizeaza intrucat tranzactia si ofertele sunt prezente, neincadrandu-se in perioada de fluctuatii a pietii.	
Corectie procentuala	0%
Corectie totala pentru conditiile ale	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	6,30
6 LOCALIZARE	8,10

Localizare	terenul pasune este amplasat parte in intravilan (1044 mp) si extravilan (304 mp) com. Pojorata, zona periferica, in lunca paraului Putna, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava

Explicatii pentru corectii

Conform datelor de pe piata, parcelele de teren amplasate in zona masivului Rarau, sunt oferit la un pret superior, cu cca 2 eur/mp, avand in vedere ca este o zona destinata in special edificarii pensiunilor si caselor de vacanta	
Corectie procentuala	-32%
Corectie totala pentru localizare	-2,00
Pret de vanzare (eur/mp)	4,30
7 CLASIFICARE TEREN	6,10



Clasificare teren	intravilan (1044 mp)/extravilan (304 mp)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Explicatii pentru corectii</i>					
Corectie procentuala	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Corectie totala pentru clasificare	-0,22	-0,13	-0,31	-0,33	-0,33
Pret de vanzare (eur/mp)	4,09	2,38	5,80	6,22	6,22

8 ACCES AMPLASAMENT

Accesul la teren se face prin parcela cu nr cad 31066, propr Porcilescu Gavril Marcel	terenul are deschidere frontala drum pietruit ce face legatura cu drumul asfaltat Trans-Rarau	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau
<i>Comparabilele A, B si D au deschidere frontala la drum asfaltat, comparabila C are deschidere frontala la drum pietruit si proprietatea supusa evaluarii nu are deschidere frontala la drum, astfel realizandu-se corectii pentru comparabilele A, B, C si D</i>					

9 CARACTERISTICI FIZICE

Corectie procentuala	-49%	-42%	-35%	-32%	-32%
Corectie totala pentru acces	-2,00	-1,00	-2,00	-2,00	-2,00
Pret de vanzare (eur/mp)	2,09	1,38	3,80	4,22	4,22

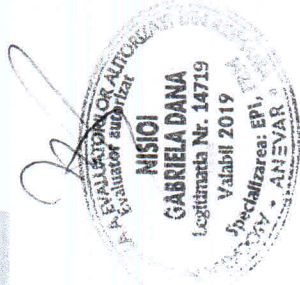
10 UTILITATI DISPONIBILE

a	Marime (dimensiune) (mp)	1.348,00	8.000,00	850,00	1.200,00
<i>Explicatii pentru corectii</i>					
Corectie procentuala		96%	145%	0%	0%
Corectie totala		2,00	2,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		4,09	3,38	3,80	4,22

11 UTILITATI DISPONIBILE

b	Forma (raport dimensiuni) si front stradal	forma neregulata, construitibil doar prin comasarea cu terenul invecinat	regulata	regulata	regulata
Corectie procentuala		-37%	-44%	-40%	-36%
Corectie totala pentru forma si front		-1,50	-1,50	-1,50	-1,50

c	Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		-24%	-30%	-26%	-24%
Corectie totala pentru topografie		-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
Pret de vanzare (eur/mp)		1,59	0,88	1,30	1,72



Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte) retea energie electrica de medie tensiune, care traverseaza terenul zona dispune de retea alimentare energie electrica si alimentare apa zona dispune de retea alimentare energie electrica zona dispune de retea alimentare energie electrica si alimentare apa

Comparabilele A, B si D dispun de retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa, comparabila C si proprietatea supusa evaluarii dispun de retea alimentare energie electrica, astfel realizandu-se corectii pentru comparabilele A, B si C

Explicatii pentru corectii

Corectie procentuala	-10%	0%	-10%
Corectie totala pentru utilitati	-0,16	0,00	-0,17
Pret de vanzare (eur/mp)	1,43	0,79	1,55

11 ZONAREA

Zonarea - tipul zonei zona periferica, anterior in zona fiind lastaris - neconstruibil, utilizabila in scop de depozitare zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta

Explicatii pentru corectii *Zona amplasarii proprietii supuse evaluarii a fost ocupata de teren agricol si de lastaris, nefiind un amplasament ce poate fi construit, fiind pretabil pentru depozitare materiale de balastiera. Comparabilele A-D sunt amplasamente construite, in acest sens se vor realiza corectii*

Corectie procentuala	-30%	-30%	-30%
Corectie totala pentru zonare	-0,43	-0,24	-0,47
Pret de vanzare (eur/mp)	1,00	0,55	1,09
Corectie totala neta	absoluta	-8,00	-8,41
ca % din pretul de vanzare	-114%	-129%	-89%
Corectie totala bruta	absoluta	7,00	5,41
ca % din pretul de vanzare	100%	116%	57%

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 1348 mp (fara TVA)	1.220 €
	5.830 lei

Curs BNR la data de 16.12.2019 4,7781 lei

