

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

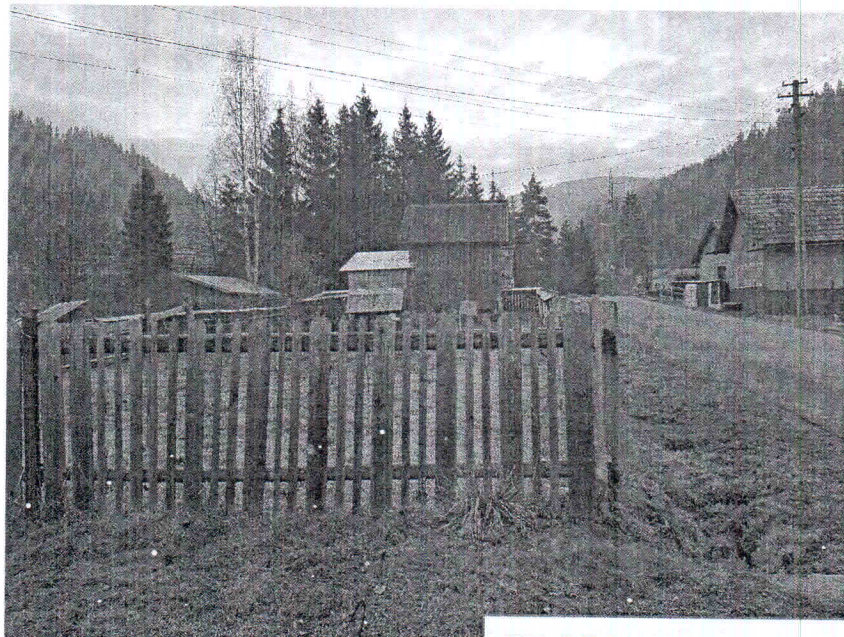
NR. 74/20.12.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara funciara

amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava

**TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA
DE 118 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34551**

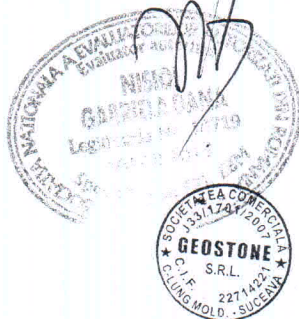


PROPRIETAR:

**COMUNA POJORATA - domeniul
privat**

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

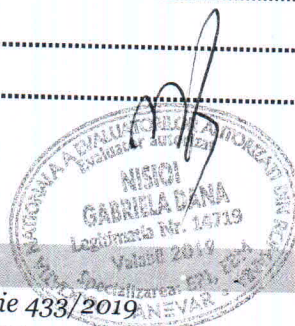


Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate in parte sau in totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al

GEOSTONE S.R.L.

CUPRINS

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 EVALUARI	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	20
IV.1 Cea mai buna utilizare	20
IV.2 Procedura de evaluare	20
IV.3 Metoda comparatiilor directe	22
IV.4 Metoda capitalizarii directe	23
IV.5 Reconcilierea valorilor	23
IV.6 Opinia finala asupra valorii	25
V. ANEXE	26
VI. BIBLIOGRAFIE	26



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yaho.com



I. INTRODUCERE

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. legitimație ANEVAR - 433/2019

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

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

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

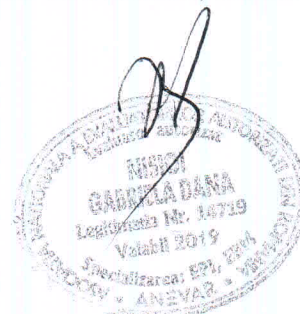
Absolventă a cursurilor de pregătire profesională continuă în domenii precum: Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Garantarea împrumutului, Deprecierea construcțiilor, Evaluarea stocurilor, Evaluarea activelor de infrastructură, Analiza celei mai bune utilizări, Particularități în evaluarea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

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare -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, legitimație 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

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.

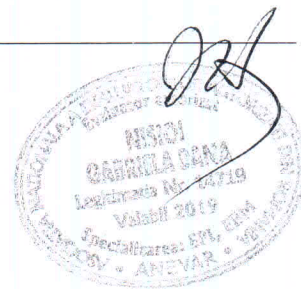
Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, 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.



I.4 Rezumatul concluziilor importante

OBIECTUL EVALUARII	DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE - TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA FÂNEAȚĂ, CU SUPRAFATA DE 118 MP, identificata dupa cum urmeaza: <u>TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA FÂNEAȚĂ. CU SUPRAFATA DE 118 MP, inscris in Cartea Funciara 34551 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34551.</u>
DREPT DE PROPRIETATE	Proprietatea imobiliara este inscrisa cu drept absolut de proprietate (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA- domeniu privat, dobandita in baza Actului administrativ nr. 114/08.11.2018, Act administrativ nr 12 din 26.02.2019, Act administrativ nr 2585 din 29.08.2019.
ADRESA PROPRIETATII	Proprietatea imobiliara funciara, este amplasata in zona mediana a comunei Pojorata, cu deschidere la drum vicinal si drum comunal asfaltat.
UTILIZARE ACTUALA	Terenul este partial imprejmuit cu gard din lemn.
RETELE EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica, retea alimentare apa.
RETELE EDILITARE ALE AMPLASAMENTUL UI	Retea alimentare energie electrica - racordata Retea alimentare apa -nu este racordata Retea canalizare - nu este racordata Retea gaze naturale - nu este racordata
SITUATIA JURIDICA	Conform extrasului de carte funciara proprietatea este libera de sarcini
SCOPUL EVALUARII	Vanzare proprietate imobiliara
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi cea actuala - utilizare rezidentiala, avand in vedere amplasarea in zona de case.
DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul GEOSTONE SRL, in data de



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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



20.12.2019

DATA EVALUARII	20.12.2019
CURS VALUTAR	1 EUR - 4.7736 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

În urma aplicării abordarilor de evaluare si ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA** a proprietatii imobiliare rezidentiale, este de:

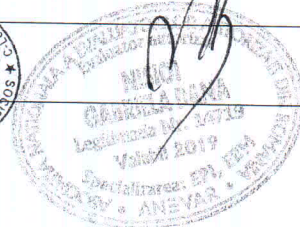
**PROPRIETATE IMOBILIARA funciara: TEREN INTRAVILAN,
CATEGORIA DE FOLOSINTA FÂNEAȚĂ, CU SUPRAFATA DE 118 MP,
amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava**

amplasata com. Pojorata, zona mediana, jud. Suceava
proprietar: COMUNA POJORATA -domeniu privat

2.240 lei

470 €

valorile nu contin TVA



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



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:

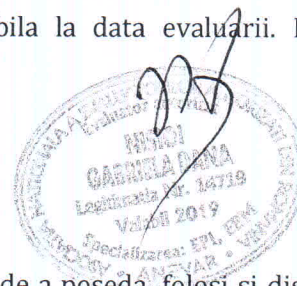
«Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și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

Data estimarii valorii si data inspectiei: Data evaluarii este 20.12.2019. Cursul BNR 1 EUR=4,7736 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Inspectia proprietatii s-a realizat in 20.12.2019.

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 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.

Proprietatea imobiliară este înscrisă cu **drept absolut de proprietate** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare 2018) în favoarea COMUNEI POJORATA- domeniu privat, dobândită în baza Actului administrativ nr. 114/08.11.2018, Act administrativ nr 12 din 26.02.2019, Act administrativ nr 2585 din 29.08.2019.

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, editia 2018.

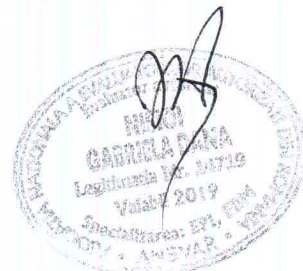
Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilită la începutul sau pe parcursul derulării misiunii de evaluare.

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;



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legișmatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

Sursele de informatii au fost:

- _ Destinatarii raportului de evaluare (proprietarii bunului imobil), pentru situatia juridica, suprafete, istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate;
- _ Agentii 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:

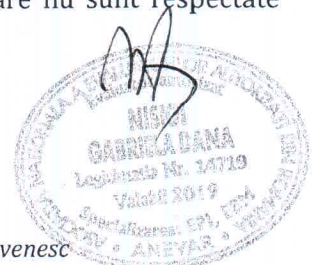
- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea 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 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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



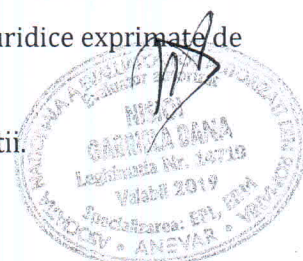
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea 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.

G.EOSTONE 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



- Nu am realizat o analiză structurală a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței 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.
- 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:

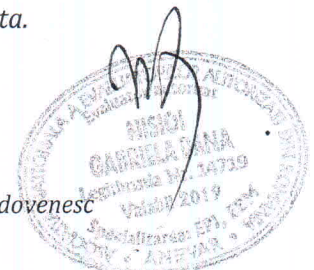
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului în baza Adresei de solicitare a evaluării. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății 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.*

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



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

II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

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

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

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

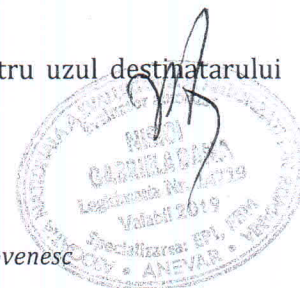
Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat (beneficiarul).

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



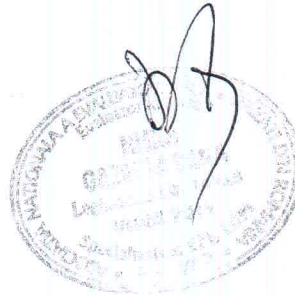
Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea proprietatii imobiliare

DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare-

TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA FÂNEAȚĂ, CU SUPRAFATA DE 118 MP, identificata dupa cum urmeaza:

TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA FÂNEAȚĂ, CU SUPRAFATA DE 118 MP, in scris in Cartea Funciara 34551 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34551.

III.2 Descrierea juridica

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

III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEFAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



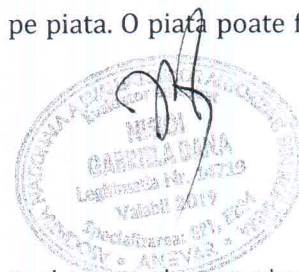
III.4 Date despre aria de piata

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

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

- ❖ bunurile sau serviciile care se comercializeaza;
- ❖ 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 vânzariilor care pot fi considerate „fortate”. Totusi, pe pietele în declin, exista vânzatori care nu actioneaza sub constrângerea de a vinde si a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vânzatori ar însemna ignorarea realitatilor pietei.

III.5 Descrierea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

Descriere amplasament:

- Zona amplasarii: Proprietatea imobiliara funciara, este amplasata in zona mediana a comunei Pojorata, cu deschidere la drum vicinal si la drum comunal asfaltat.
- Terenul în suprafatã totala de 118 mp, are forma regulata in plan;
- Tipul zonei: zona cu caracter rezidential;
- Utilizarea terenului in zona: Terenul la data inspectiei nu era ocupat de constructii.
- Utilitati ale zonei: retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa;
- Utilitati ale amplasamentului: Retea alimentare energie electrica;
- Distanta fata de institutii publice: la cca 900 m de Primaria comunei Pojorata ;
- Distanta rutiera fata de retele de transport urban: deschidere la drum vicinal si la drum comunal asflatat;
- Topografie: terenul este usor denivelat;
- Amenajari ale terenului: terenul nu este ocupat de constructii.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

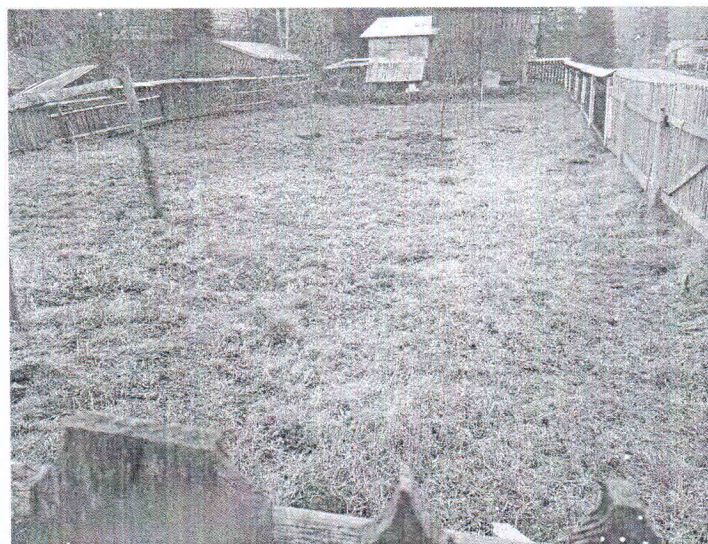
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: drum vicinal si drum comunal asfaltat;

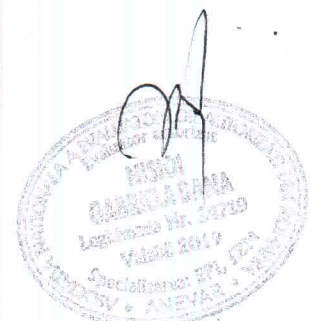


GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc



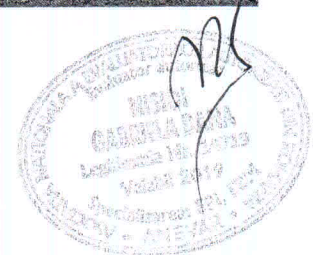
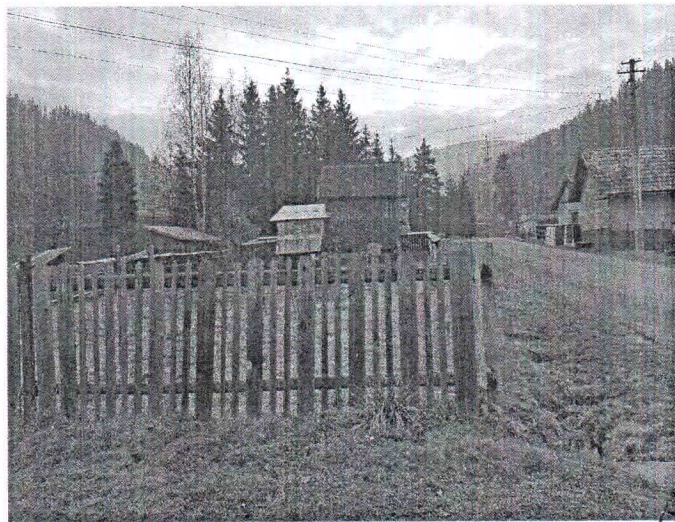
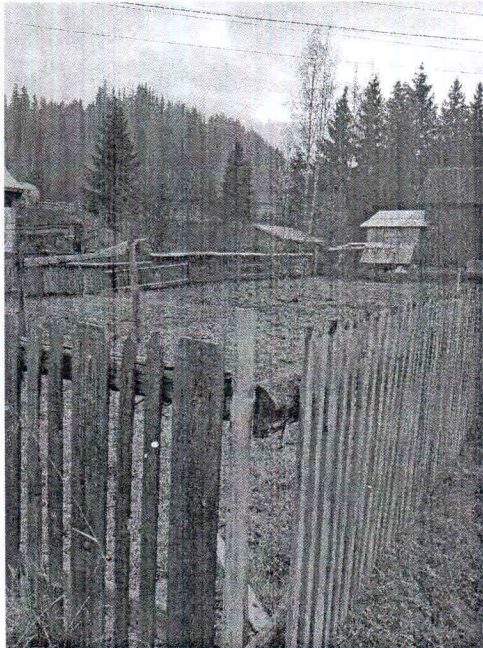
GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

IV.1 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 rezidential, 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 posibila**. Este **fezabila financiar**.
- este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

IV.2 Procedura de evaluare

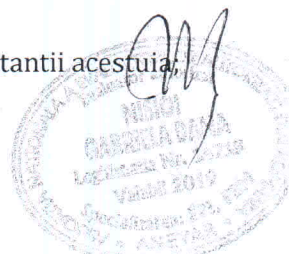
Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata:

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



imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele 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 aceeasi 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 118 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 amenjarilor.

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 Izvorul Giumalaului, nu sunt proprietati (constructii cu teren) oferite spre vanzare sau tranzactionate.

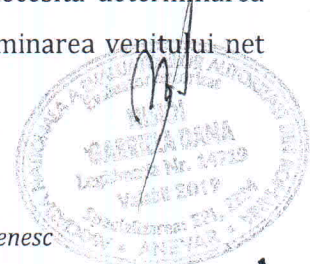
- Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net

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



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, si metoda capitalizarii rentei, 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;
- Corecteaza 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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legiimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

includ drepturile de proprietate, conditiile de finantare, conditiile de vanzare (motivatia), cheltuielile facute imediat dupa achizitionare, conditiile de piata (data vanzarii), localizarea, caracteristicile fizice, utilitatile disponibile si zonarea. Caracteristicile fizice ale unei parcele de teren se refera la marimea sa, forma deschiderea, topografia, localizarea si privelistea sa.

IV.4 Metoda capitalizarii directe

Renta funciara (chiria) reprezinta suma platita pentru dreptul de utilizare si ocupare al terenului, in conformitate cu clauzele contractului de inchiriere a terenului. Se poate utiliza pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat. Ratele de capitalizare derivate de pe piata sunt utilizate pentru a converti renta funciara in valoare de piata.

Procedura de capitalizare a rentei funciare este utila atunci cand analiza vanzarilor comparabile de teren inchiriat indica o anumita gama ale rentelor si ratelor de capitalizare. Daca renta funciara platita in conditiile contractului existent nu corespunde cu renta de piata, renta funciara curenta trebuie corectata pentru diferenta aferenta drepturilor de proprietate, pentru a obtine o indicatie asupra valorii de piata a dreptului deplin de proprietate.

Rentele funciare pot avea diferite conditii si clauze de escaladare, astfel incat evaluatorul trebuie sa ia in considerare toate beneficiile locatorului pe perioada inchirierii si sa determine momentul cand va avea loc vanzarea proprietatii.

Daca exista informatii disponibile privind vanzarile de amplasament comparabile supuse inchirierii terenului, evaluatorul poate analiza vanzarile de parcele de teren care nu sunt inchiriate. Analiza acestor tranzactii poate duce la o estimare a ratei rentabilitatii pe care un investitor o poate astepta de la amplasamentele comparabile, de exemplu o rata de capitalizare derivata de pe piata care poate fi aplicata rentei funciare a proprietatii imobiliare respective.

IV.5 Reconcilierea valorilor

Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii. Pregatindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a intregii evaluari, asigurandu-se ca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus la judecări consistente. Criteriile cu care un evaluator ajunge la o estimare finala a valorii, fundamentata și semnificativa sunt: **adecvarea, precizia și cantitatea de informații.**

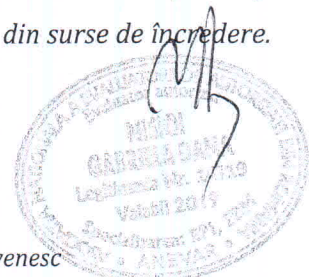
Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea intregii evaluari pentru a verifica daca datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicata au dus la judecări consistente. *Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obtinute din surse de incredere.* La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



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

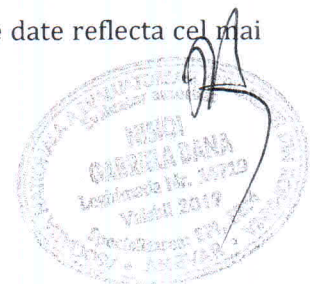
In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare au fost obtinute urmatoarele valori:

Metodele aplicate in evaluare	Valoarea de piata (LEI, fara TVA)
METODA COMPARATIILOR DIRECTE	2.240
METODA CAPITALIZARII RENTEI	2.400

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.



pentru caracteristicile fizice.

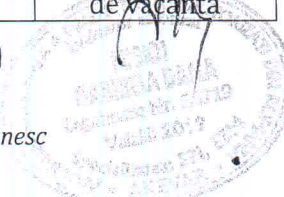
TEREN INTRAVILAN, FANEATA, CU SUPRAFATA DE 118 MP, inregistrat in Cartea Funciara 34551, UAT Pojorata, cu nr. cad. 34551					
GRILA PROPRIETATILOR COMPARABILE					
Nr. Crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea supusa evaluarii	Proprietati comparabile		
			A	B	C
1	Tipul comparabilei		oferta	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, intravilan, zona mediana, jud. Suceava	com. Pojorita, jud. Suceava	com. Pojorita, jud. Suceava	com. Pojorita, jud. Suceava
8	Caracteristici fizice				
	<i>suprafata (mp):</i>	118	5.000	2.637	7.850
	<i>forma, raport front/adancime:</i>	regulata /dreptunghi	regulata	regulata	regulata
	<i>front stradal - aprox.:</i>	deschidere la drum vicinal si la drum comunal asflatat	deschidere la drum acces pietruit	deschidere la drum acces pietruit	deschidere la drum asfaltat
	<i>topografie:</i>	plan	plan	panta	plan
9	Utilitati (energie elec./apa/canalizare/retea gaz metan/termoficare/retele telecomunicatii (cablu TV, internet, etc /alte)	electricitate/apa	electricitate/apa /canalizare	electricitate/apa /canalizare	electricitate/apa /canalizare
10	Zonarea	zona mediana zona ocupata de case de locuit	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

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimitate 433/2017

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



11	Cea mai buna utilizare	rezidential	rezidential	rezidential	Rezidential
12	Suprafata (mp)	118	5.000	2.637	7.850
13	Pret /mp eur fara TVA		4,00	4,0	7,00

Suprafata (mp)	118,00
Valoarea de piata estimata (eur/mp)	3,98
Valoarea de piata estimata	470 €
	2.240 lei
Curs valutar conform BNR la data evaluarii 20.12.2019	4,7736 lei

IV.7 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigatiilor si analizelor asupra pietii imobiliare si valorii obtinuta in baza abordarilor de evaluare, **in opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informatiilor si cantitatea de informatii), la data de 20.12.2019 **VALOAREA PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE, amplasate in com. Pojorata, jud. Suceava**, aflata in proprietatea **COMUNEI POJORATA –domeniu privat**, este de:

PROPRIETATE IMOBILIARA funciara: TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA FÂNEAȚĂ, CU SUPRAFATA DE 118 MP, amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava

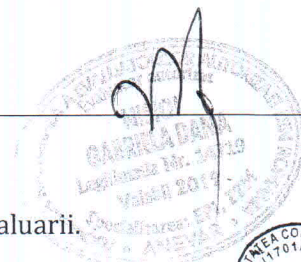
amplasata com. Pojorata, zona mediana, jud. Suceava
proprietar: COMUNA POJORATA -domeniu privat

2.240 lei

470 €

Data evaluarii este 20.12.2019 Cursul BNR 1EUR=4,7736 LEI.

Valoarea estimata prin prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii.




GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

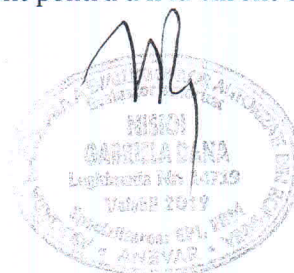
Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

V. ANEXE

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

VI. BIBLIOGRAFIE

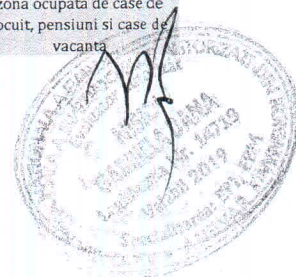
- Standarde Internationale de Evaluare 2018
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare - TEGOVA
- Evaluarea intreprinderii, Ghid de interpretare si aplicare a GN 6 - Sorin V. Stan, IROVAL 2008
- Evaluarea intreprinderii - Editia a II-a revizuita - Coordonator Sorin V.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



GRILA DE COMPARATII

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPRAFATA DE 118 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 34551/POJORATA, CU NR. CAD. 34551

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata terenului (mp)	118,00	5.000,00	2.637,00	7.850,00
	Pret de vanzare (lei/mp)		4,00	4,00	7,00
1 DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate
2 RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale -coeficienti urbanistici				
3 CONDITII DE FINANTARE					
	Conditii de finantare	de piata	similare	similare	similare
4 CONDITII DE VANZARE					
	Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
5 CONDITII DE PIATA					
	Conditii ale pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
6 LOCALIZARE					
	Localizare	terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, Transrarau, jud. Suceava
7 CLASIFICARE TEREN					
	Clasificare teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
8 ACCES AMPLASAMENT					
	Accesul catre amplasament	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau
9 CARACTERISTICI FIZICE					
a	Marime (dimensiune) (mp)	118,00	5.000,00	2.637,00	7.850,00
b	Forma (raport dimensiuni) si front stradal	forma regulata	regulata	regulata	regulata
c	Topografie	plan	plan	plan	plan
10 UTILITATI DISPONIBILE					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	electricitate/apa/	electricitate/apa/canalizare	electricitate/apa/canalizare	electricitate/apa/canalizare
11 ZONAREA					
	Zonarea -tipul zonei	zona mediana, rezidentiala	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, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPRAFATA DE 118 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 34551/POJORATA, CU NR. CAD. 34551

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila D
	Suprafata terenului (mp)	118,00	5.000,00	2.637,00	7.850,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		4,00	4,00	7,00
1 DREPTUL DE PROPRIETATE					
	Drepturi de proprietate transmise	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate
	<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Corectii pentru dreptul de proprietate nu s-au realizat, intrucat toate proprietatile sunt detinute cu drept deplin de proprietate</i>			
	Corectie procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		0,00	0,00	0,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		4,00	4,00	7,00
2 RESTRICTII LEGALE					
	Restrictii legale -coeficienti urbanistici				
	<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Corectii pentru restrictiile urbanistice in zona nu s-au realizat intrucat nu sunt informatii privind coeficientii urbanistici</i>			
	Corectie procentuala pentru Restrictii		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0,00	0,00	0,00
	Corectie procentuala pentru autorizatie		0%	0%	0%
	Corectie pentru autorizatie de construire		0,00	0,00	0,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		4,00	4,00	7,00
3 CONDITII DE FINANTARE					
	Conditii de finantare	de piata	similare	similare	similare
	<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Corectii pentru conditii de finantare nu s-au realizat intrucat conditiile de finantare sunt de piata in toate cazurile</i>			
	Corectie procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru finantare		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat (lei/mp)		4,00	4,00	7,00
4 CONDITII DE VANZARE					
	Conditii de vanzare	?	oferta	oferta	oferta
	<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Conform datelor de pe piata, se negociaza pana la 10% din pretul oferit, in cazul confirmarii tranzactiei</i>			
	Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru conditii de		-0,4	-0,4	-0,7
	Pret de vanzare (eur/mp)		3,60	3,60	6,30
5 CONDITII DE PIATA					
	Conditii ale pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
	<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Corectii pentru conditiile pietii nu se realizeaza intrucat tranzactia si ofertele sunt prezente, neincadrandu-se in perioada de fluctuatii a pietii.</i>			
	Corectie procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru conditii ale		0,00	0,00	0,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		3,60	3,60	6,30
6 LOCALIZARE					
	Localizare	terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, Transrarau, jud. Suceava
	<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Conform datelor de pe piata, parcelele de teren amplasate pe traseul Transrarau, comp. C, sunt oferite ia un pret superior, cu cca 1-2eur/mp fata de celelalte zone, avand in vedere ca este o zona destinata in special edificarii pensiunilor si caselor de vacanta</i>			
	Corectie procentuala		14%	14%	-16%
	Corectie totala pentru localizare		0,50	0,50	-1,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		4,10	4,10	5,30
7 CLASIFICARE TEREN					



Clasificare teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Nu s-au realizat corectii intucat din informatiile de pe piata toate terenurile din zona sunt in intravilanul localitatii</i>			
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru clasificare		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		4,10	4,10	5,30

8 ACCES AMPLASAMENT

Accesul catre amplasament	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau
<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Comparabilele A si B au deschidere frontala la drum pietruit comparabila C are deschidere frontala la drum asfaltat si proprietatea supusa evaluarii are deschidere frontala al drum asfaltat, fiind aplicata o corectie de 1 eur/mp pentru comparabilele A si B</i>			
Corectie procentuala		24%	24%	0%
Corectie totala pentru acces		1,00	1,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		5,10	5,10	5,30

9 CARACTERISTICI FIZICE

a	Marime (dimensiune) (mp)	118,00	5.000,00	2.637,00	7.850,00
<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Parcela de teren subiect are o suprafata ce poate fi construita prin comasarea cu terenurile invecinate, respectiv va suferi o corectie a pretului conform datelor de piata de cca 25%</i>				
Corectie procentuala		-25%	-25%	-25%	
Corectie totala		-1,28	-1,28	-1,33	
Pret de vanzare (eur/mp)		3,83	3,83	3,98	

b	Forma (raport dimensiuni) si front stradal	forma regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie procentuala		0%	0%	0%	
Corectie totala pentru forma si front		0,00	0,00	0,00	

c	Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%	
Corectie totala pentru topografie		0,00	0,00	0,00	
Pret de vanzare (eur/mp)		3,83	3,83	3,98	

10 UTILITATI DISPONIBILE

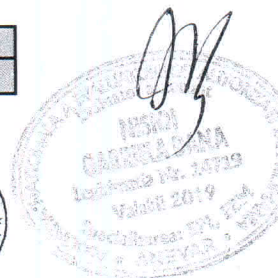
Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	electricitate/apa/	electricitate/apa/canalizare	electricitate/apa/canalizar e	electricitate/apa/canalizar e
<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Comparabilele A, B si C dispun de retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa, la fel ca si proprietatea supusa evaluarii care dispune de retea alimentare energie electrica, astfel nu se realizeaza corectii</i>			
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilitati		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		3,83	3,83	3,98

11 ZONAREA

Zonarea -tipul zonei	zona mediana, rezidentiala	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
<i>Explicatii pentru corectii</i>	<i>Zona amplasarii proprietii supuse evaluarii si comaparibilele, sunt zone ocupate de case de locuit si pensiuni</i>			
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru zonare		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		3,83	3,83	3,98
Corectie totala neta	absoluta	1,10	1,10	-1,70
	ca % din pretul de vanzare	28%	28%	-24%
Corectie totala bruta	absoluta	3,18	3,18	3,03
	ca % din pretul de vanzare	79%	79%	43%

Valoarea de piata a terenului in suprafata de 118 mp (fara TVA)	470 €
	2.240 lei

Curs BNR la data de 20.12.2019 4,7736 lei



ABORDAREA PRIN VENIT

ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE

METODA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN INCHIRIERE

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea prin venit pentru a converti venitul anual asteptat intr-o indicatie a valorii.

VENIT**Venit brut potential anual (VBP)**

Venitul total atribuit proprietatii imobiliare, la ocuparea completa a acesteia, inainte de scaderea pierderilor din neocuparea si din ne colectarile unor chirii

TEREN ÎNTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPRAFATA DE 118 MP, 300,00 lei
INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 34551/POJORATA, CU NR. CAD. 34551

TOTAL **300,00 lei**

Alte venituri 0,00 lei

Venit brut potential @100 % grad de ocupare 300,00 lei

Minus pierderile din neocupare si neincasare @ 60,00 lei

Venit brut efectiv (VBE) 240,00 lei

Venitul anticipat din toate operatiunile de exploatare ale proprietatii imobiliare, corectat cu pierderile din neocupare si din ne colectarea chiriei, la care se adauga orice alt venit (cunoscut si ca venit brut realizat)

CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Cheltuieli periodice necesare pentru mentinerea proprietatii imobiliare si pentru continuarea generarii de venit, presupunand ca exista un management prudent si competent.

Fixe

Impozit 83,84 lei

Asigurare 0,00 lei

Incendii 0,00 lei

Altele 0,00 lei

SUBTOTAL 83,84 lei

Variabile

Management 0,00 lei

Administrator 0,00 lei

Intretinere si dezapezire 0,00 lei

Energie 0,00 lei

Alte utilitati 0,00 lei

Reparatii si intretinere 0,00 lei

Salubritate 0,00 lei

Deratizare 0,00 lei

Altele 0,00 lei

SUBTOTAL 0,00 lei

SUBTOTAL 83,84 lei

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE 167,68 lei

VENIT NET DIN EXPLOATARE 72,33 lei

Venitul net efectiv sau anticipat care raman dupa scaderea tuturor cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv, dar inainte de a fi deduse serviciul datoriei aferent creditului ipotecar si amortizarea contabila.

RATA DE CAPITALIZARE 3,00%

NOTA: NIVELUL CHIRIILOR ESTE CEL PRACTICAT PE PIATA PENTRU LOTURI DE TEREN NEAMENAJATE, DISPUNAND DE UTILITATI LA MARGINEA TERENULUI. RATA DE CAPITALIZARE ESTE UN DIVIZOR (EXPRIMA RATA RENTABILITATII) UTILIZAT PENTRU TRANSFORMAREA UNUI FLUX ANUAL CONSTANT (UNIFORM) SAU CU O CRESTERE CONSTANTA IN VALOARE ACTUALA A CAPITALULUI DIN CARE PROVINE. RATA DE CAPITALIZARE A FOST DETERMINATA IN BAZA DATELOR DE PE PIATA IMOBILIARA A TERENURILOR, ARIA DE PIATA ANALIZATA CUPRINZAND ZONE PE ALBIILE RAULUI DIN JUDETUL SUCEAVA, NECONSTRUIBILE SI UTILIZATE PENTRU DEPOZITARE. EVALUAREA PROPRIETATII SE REALIZEAZA IN PREMIZA CA CHELTUIELILE DE EXPLOATARE FIXE SUNT SUPTATE DE CATRE PROPRIETAR, IAR CHELTUIELILE VARIABILE VOR FI SUPTATE DE CATRE CHIRIAS, EXCLUS CHELTUIELILE DE AMENAJARE A TERENULUI.

VALOAREA DE RANDAMENT A PROPRIETATII 2.410,83 lei

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA) 2.400 lei

500 €

