

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

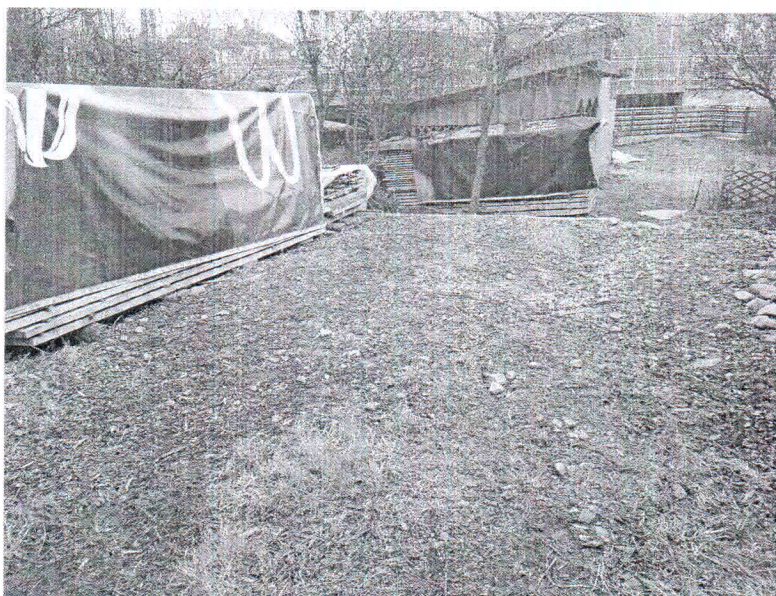
NR. 73 / 20.12.2019

# RAPORT DE EVALUARE

## Proprietate imobiliara funciara

amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava

### TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 184 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34560



PROPRIETAR:

**COMUNA POJORATA - domeniul  
privat**

DESTINATAR:

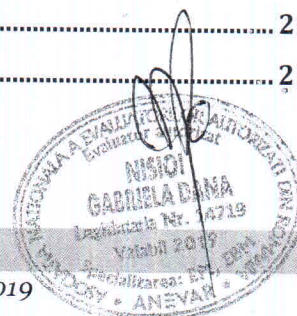
**PRIMARIA COMUNEI POJORATA**

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

GEOSTONE S.R.L.

## CUPRINS

<b>CUPRINS</b> .....	<b>2</b>
<b>I. INTRODUCERE</b> .....	<b>3</b>
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului .....	3
I.2 Identificarea beneficiarului .....	3
I.3 Certificarea valorii.....	4
I.4 Rezumatul concluziilor importante .....	5
<b>II. PREMISA EVALUARII</b> .....	<b>8</b>
II.1 Scopul, utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii .....	8
II.2 Tipul valorii, definirea valorii, data estimarii valorii si data inspectiei proprietatii.....	8
II.3 Drepturile de proprietate evaluate.....	8
II.4 Sfera misiunii evaluarii.....	9
II.5 Natura si sursa informatiilor utilizate .....	9
II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale.....	10
II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare .....	13
II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS.....	14
<b>III. PREZENTAREA DATELOR</b> .....	<b>15</b>
III.1 Identificarea proprietatii imobiliare .....	15
III.2 Descrierea juridica.....	15
III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare.....	15
III.4 Date despre aria de piata.....	15
III.5 Descrierea amplasamentului.....	17
<b>IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR</b> .....	<b>19</b>
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
<b>V. ANEXE</b> .....	<b>25</b>
<b>VI. BIBLIOGRAFIE</b> .....	<b>25</b>



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## I. INTRODUCERE

### I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

#### *Date despre evaluator:*

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

**Membru corporativ ANEVAR**

**Nr. legitimație ANEVAR - 433/2019**

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

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

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

**Ing. Nisioi Gabriela Dana**

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

- Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare - construcții comerciale, construcții industriale și agricole, construcții comerciale, construcții speciale și anexe

- Evaluator autorizat de bunuri mobile - mașini, echipamente și utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport

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

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare -9 ani.

### I.2 Identificarea beneficiarului

Prezentul Raport de evaluare se adresează către **Primaria 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.



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019*

*CUI: 22714221; J33/1701/2007*

*Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269.3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc*

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



### 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.*

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

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

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

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

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

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



**GEOSTONE S.R.L.**

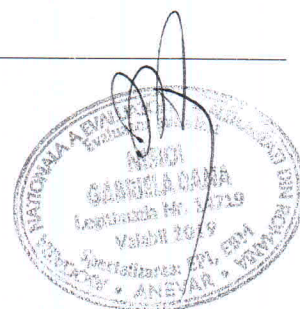
Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

#### I.4 Rezumatul concluziilor importante

<b>OBIECTUL EVALUARII</b>	<b>DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE REZIDENTIALE- TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 184 MP PE CARE SE AFLA ANEXA, CU REGIM INALTIME P, DIN LEMN CU SUPRAFATA DE 29 MP, identificata dupa cum urmeaza:</b> <b><u>TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 184 MP, in scris in Cartea Funciara 34560 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34560 pe care se afla:</u></b>  <b><u>Nota</u> Constructia anexa C1 nu face obiectul evaluarii, conform solicitarii.</b>
<b>DREPT DE PROPRIETATE</b>	<b>Proprietatea imobiliara este inregistrata cu <u>drept absolut de proprietate</u> (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA- domeniu privat, dobandita in baza Actului administrativ nr. 141/19.12.2018, Act Notarial nr. 1447, din 27.09.2019, Act administrativ nr 12. Din 26.02.2019.</b>
<b>ADRESA PROPRIETATII</b>	Proprietatea imobiliara rezidentiala, este amplasata in zona centrala a comunei Pojorata, in proximitate se afla Primaria Pojorata, cu deschidere la drum vicinal si cu acces in drum comunal asfaltat.
<b>UTILIZARE ACTUALA</b>	Terenul este partial imprejmuit cu gard din lemn, pe care se afla constructia anexa din lemn C1.
<b>RETELE EDILITARE ALE ZONEI</b>	<b><u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica, retea alimentare apa.</b>
<b>RETELE EDILITARE ALE AMPLASAMENTUL UI</b>	Retea alimentare energie electrica - racordata Retea alimentare apa -nu este racordata Retea canalizare - nu este racordata Retea gaze naturale - nu este racordata
<b>SITUATIA JURIDICA</b>	Conform extrasului de carte funciara proprietatea este libera de sarcini
<b>SCOPUL EVALUARII</b>	<b>Vanzare proprietate imobiliara</b>
<b>CEA MAI BUNA UTILIZARE</b>	Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

va fi cea actuala - utilizare rezidentiala, avand in vedere amplasarea in zona de case

<b>DATA INSPECTIEI</b>	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul GEOSTONE SRL, in data de 20.12.2019
<b>DATA EVALUARII</b>	20.12.2019
<b>CURS VALUTAR</b>	1 EUR - 4.7736 LEI
<b>CONFORMITATEA CU STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE</b>	Evaluarea s-a realizat in conformitate cu <b>Standardele Internationale de Evaluare bunuri, editia 2018</b>
<b>TIPUL VALORII ESTIMATE</b>	<b>Tipul valorii estimate</b> este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori. <b>Tipul valorii estimate - VALOAREA DE PIATA</b>

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:

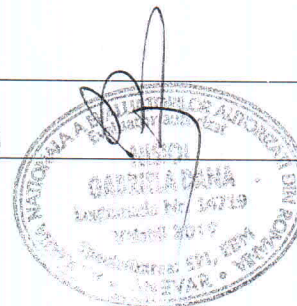
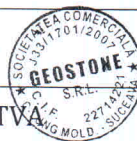
**PROPRIETATE IMOBILIARA funciara: TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 184 MP, amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava**

**amplasata com. Pojorata, zona centrala, in proximitate de Primaria comunei Pojorita, jud. Suceava**  
**proprietar: COMUNA POJORATA -domeniu privat**

**3.720 lei**

**780 €**

valorile nu contin TVA



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legițiimatie 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 deține 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, dobândit în baza Actului administrativ nr. 141/19.12.2018, Act Notarial nr. 1447, din 27.09.2019, Act administrativ nr. 12 din 26.02.2019.

#### 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, 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 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.
- 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.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



**GEOSTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



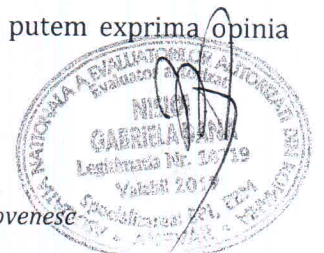
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la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

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



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:

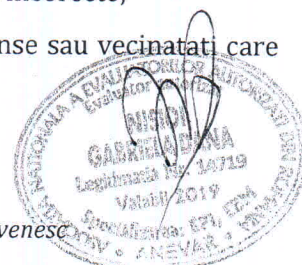
- Prezenta evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului în baza Adresei de solicitare a evaluării. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății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

**GHOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





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

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

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

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

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

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

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

**GEOSTONE S.R.L.**

Membrii corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladaman@yahoo.com

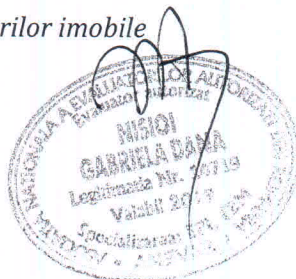


## II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS

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

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

Glosar 2018 (definitii)



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



## III. PREZENTAREA DATELOR

### III.1 Identificarea proprietatii imobiliare

**DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE REZIDENTIALE- TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 184 MP PE CARE SE AFLA ANEXA, CU REGIM INALTIME P, DIN LEMN CU SUPRAFATA DE 29 MP, identificata dupa cum urmeaza:**

**TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 184 MP, in scris in Cartea Funciara 34560 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34560 pe care se afla:**

*Nota* Constructia anexa C1 nu face obiectul evaluarii, conform solicitarii

### 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”.





### 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.

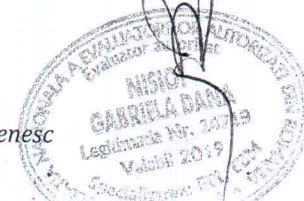
Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant între oferta si cerere si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute 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

**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



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 vânzarii care pot fi considerate „fortate”. Totusi, pe pietele în declin, exista vânzatori care nu actioneaza sub constrângerea de a vinde si a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vânzatori ar însemna ignorarea realitatilor pietei.

### III.5 Descrierea proprietatii imobiliare supuse evaluarii

#### Descriere amplasament:

- Zona amplasarii: Proprietatea imobiliara rezidentiala, este amplasata in zona centrala a comunei Pojorata, in proximitate de Primaria Pojorata, cu deschidere la drum vicinal si cu acces in drum comunal asfaltat.
- Terenul în suprafatã totala de 184 mp, are forma regulata in plan;
- Tipul zonei: zona cu caracter rezidential;
- Utilizarea terenului in zona: in prezent terenul are utilizare rezidentiala;
- Utilitati ale zonei: retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa;
- Utilitati ale amplasamentului: Retea alimentare energie electrica;
- Distanta fata de institutii publice: la cca 50 m de Primaria Pojorata si sediul Politiei Pojorata si la 0,3 km de Scoala gimnaziala Pojorata;
- Distanta rutierã fata de retele de transport urban: deschidere la drum vicinal cu acces la drum comunal asflatat;

**GHOSTONE S.R.L.**

Membrii corporativ ANEVAR, legiãmatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

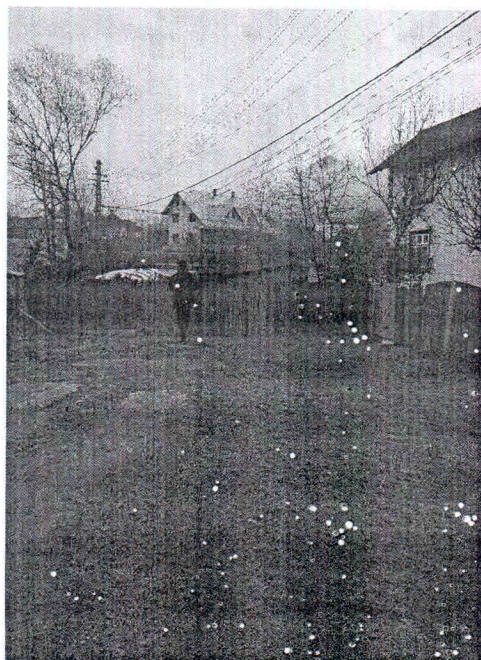
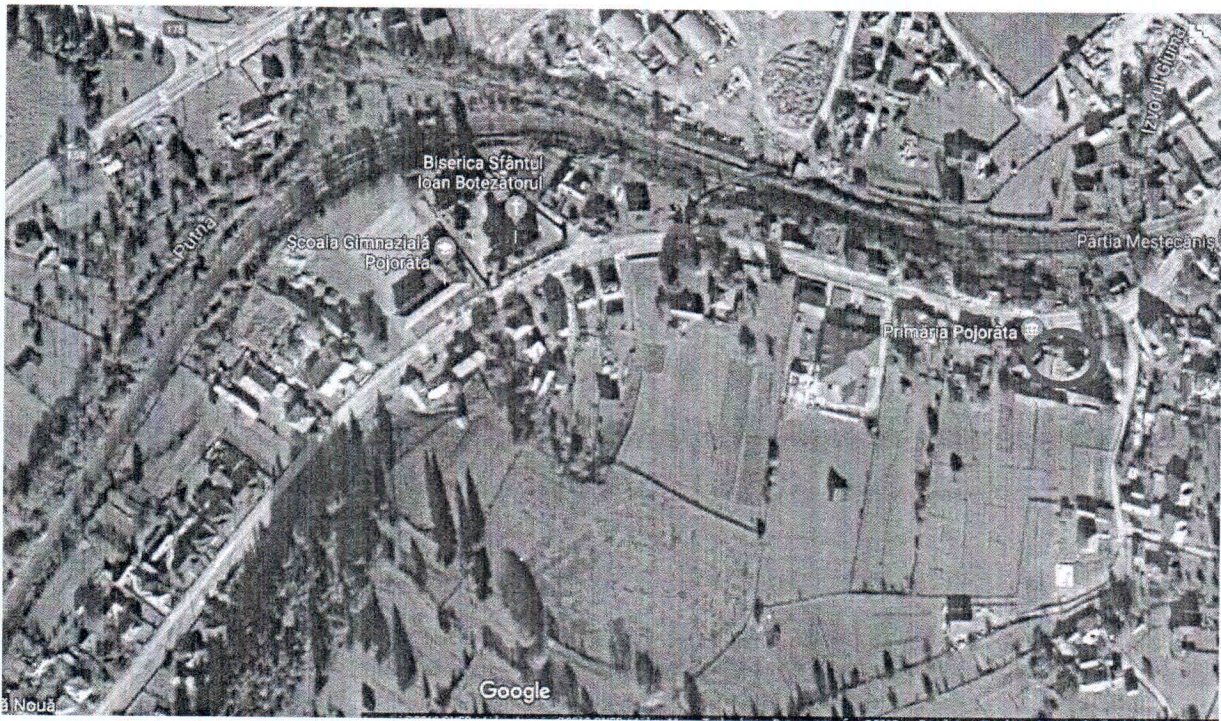
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- Topografie: terenul este usor denivelat;
- Amenajari ale terenului: terenul este ocupat de o constructie anexa.
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: drum vicinal;
- Vecinitati: Primaria comunei Pojorita; Sediul Politiei Pojorita.



**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

**GEOSTONE S.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

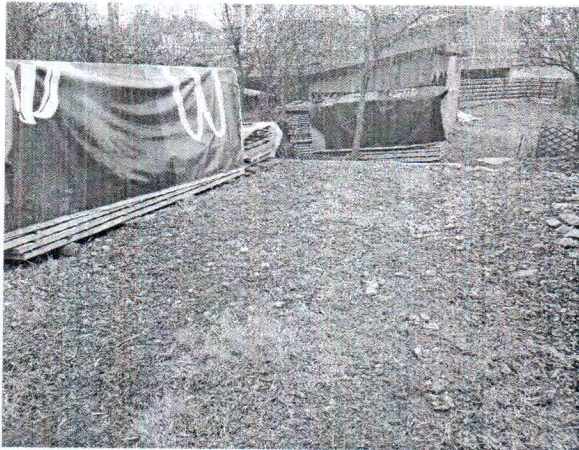
*str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava*

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladanan@yahoo.com*



**GEOSTONE**



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimitate 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 evaluatorii;
- \_ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii



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

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 184 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 Valea Putnei, nu sunt proprietati (constructii cu teren) oferite spre vanzare sau tranzactionate.*

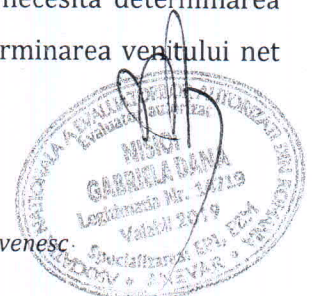
- Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net 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 3405 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, legitimatie 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 (motivatie), 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 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.***

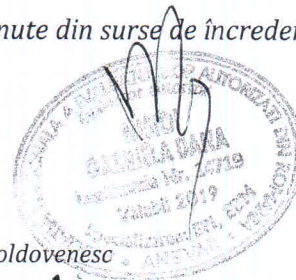
Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logica aplicată au dus la judecăți consistente. *Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.* La analiza și reconcilierea valorilor s-au avut în vedere următoarele principii:

**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.

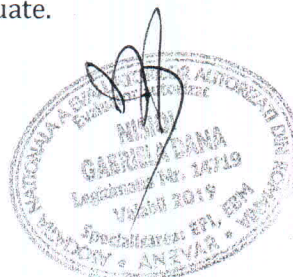
In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare **au fost obtinute urmatoarele valori:**

Metodele aplicate in evaluare	Valoarea de piata (LEI, fara TVA)
<b>METODA COMPARATIILOR DIRECTE</b>	<b>3.250</b>
METODA CAPITALIZARII RENTEI	3.500

**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 evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării – vânzare, estimarea valorii în baza metodei prin comparația vânzătorilor oferă o valoare similară preturilor practicate pe piața atunci când există un număr de tranzacții suficiente.
- Estimarea valorii de piață a terenului prin metoda capitalizării rentei funciare este utilizată în cazul unui teren liber în cazul unei analize ale celei mai bune utilizări. Evaluatorul nu dispune de suficiente date credibile de piață privind potențiala utilizare a terenului și necesită determinarea unor variabile, în cazul dat metoda dată este mai puțin precisă pentru estimarea valorii de piață.
- S-a optat în final pentru metoda comparației directe deoarece în condițiile date reflectă cel mai bine situația prezentă a proprietății imobiliare evaluate.



pentru caracteristicile fizice.

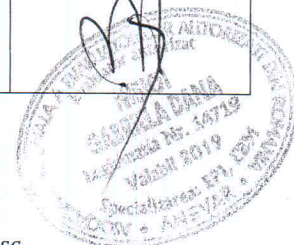
TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 184 MP, inregistrat in Cartea Funciara 34560 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34560					
GRILA PROPRIETATILOR COMPARABILE					
Nr. Crt.	Criterii si elemente de comparatie	Proprietatea supusa evaluarii	Proprietati comparabile		
			A	B	C
1	Tipul comparabilei		oferta	oferta	Oferta
2	Drepturi de proprietate transmise	drept deplin	drept deplin	drept deplin	drept deplin
3	Restrictii legale	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism	conform cu certificatul de urbanism
4	Conditii de finantare	normale	normale	normale	normale
5	Conditii de vanzare	normale	normale	normale	normale
6	Conditiiile pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare	com. Pojorata, zona centrala, in proximitate de sediul Politiei Pojorita, Primaria Pojorita, jud. Suceava,	com. Pojorita, jud. Suceava	com. Pojorita, jud. Suceava	com. Pojorita, jud. Suceava
8	<b>Caracteristici fizice</b>				
	suprafata (mp):	184	5.000	2.637	7.850
	forma, raport front/adancime:	regulata /poligon	regulata	regulata	regulata
	front stradal - aprox.:	deschidere la drum vicinal cu acces la drum comunal asflatat	deschidere la drum acces pietruit	deschidere la drum acces pietruit	deschidere la drum asflatat
	topografie:	plan	plan	panta	plan
9	Utilitati (energie elec./apa/canalizare/retea gaz metan/termoficare/retele telecomunicatii (cablu TV, internet, etc /alte)	electricitate/apa /canalizare	electricitate/apa /canalizare	electricitate/apa /canalizare	electricitate/apa /canalizare

**GEOSTONE S.R.L.**

Membu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





10	<b>Zonarea</b>	zona centrala 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
11	<b>Cea mai buna utilizare</b>	rezidential	rezidential	rezidential	Rezidential
12	<b>Suprafata (mp)</b>	184	<b>5.000</b>	<b>2.637</b>	<b>7.850</b>
13	<b>Pret /mp eur fara TVA</b>		<b>4,00</b>	<b>4,0</b>	<b>7,00</b>

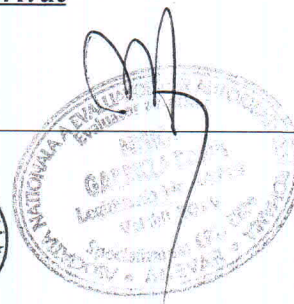
Suprafata (mp)	184,00
Valoarea de piata estimata (eur/mp)	4,24
<b>Valoarea de piata estimata</b>	<b>780 €</b>
	<b>3.720 lei</b>
Curs valutar conform BNR la data evaluarii 20.12.2019	4,7736 lei

#### IV.7 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordărilor de evaluare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 20.12.2019 **VALOAREA PIATA** a **PROPRIETATII IMOBILIARE, amplasate in com. Pojorata, jud. Suceava**, aflata în proprietatea **COMUNEI POJORATA -domeniu privat**, este de:

<p><b>PROPRIETATE IMOBILIARA REZIDENTIALA: TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 184 MP, amplasat in com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava</b></p> <p><b>amplasata com. Pojorata, zona centrala, proximitate de Primaria Pojorita, jud. Suceava</b></p> <p><b>proprietar: COMUNA POJORATA -domeniu privat</b></p> <p><b><u>3.720 lei</u></b></p> <p><b><u>780 €</u></b></p>
--

Valorile nu contin TVA



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

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

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

## V. ANEXE

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

## VI. BIBLIOGRAFIE

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



**GEOSTONE S.R.L.**

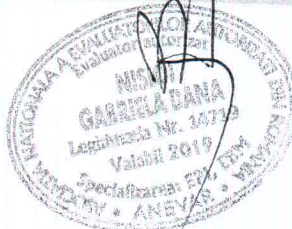
*Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019*

*CUI: 22714221; J33/1701/2007*

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

**GRILA DE COMPARATII**  
**TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII, CU SUPRAFATA DE 184 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA**  
**34560/POJORATA, CU NR. CAD. 34560**

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata terenului (mp)	184.00	5.000,00	2.637,00	7.850,00
	Pret de vanzare (lei/mp)		4,00	4,00	7,00
<b>1 DREPTUL DE PROPRIETATE</b>					
	Drepturi de proprietate transmise	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>					
	Restrictii legale -coeficienti urbanistici				
<b>3 CONDITII DE FINANTARE</b>					
	Conditii de finantare	de piata	similare	similare	similare
<b>4 CONDITII DE VANZARE</b>					
	Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
<b>5 CONDITII DE PIATA</b>					
	Conditii ale pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
<b>6 LOCALIZARE</b>					
	Localizare	terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona centrala, in proximitatea Primariei Pojorata si sediului Politiei Pojorata, 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
<b>7 CLASIFICARE TEREN</b>					
	Clasificare teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<b>8 ACCES AMPLASAMENT</b>					
	Accesul catre amplasament	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau
<b>9 CARACTERISTICI FIZICE</b>					
a	Marime (dimensiune) (mp)	184,00	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
<b>10 UTILITATI DISPONIBILE</b>					
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz, metan/termoficare/alte)	electricitate/apa/	electricitate/apa/canalizare	electricitate/apa/canalizare	electricitate/apa/canalizare
<b>11 ZONAREA</b>					
	Zonarea -tipul zonei	zona centrala, 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 CURTI CONSTRUCTII, CU SUPRAFATA DE 184 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA  
34560/POJORATA, CU NR. CAD. 34560**

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila D
	Suprafata terenului (mp)	184,00	5.000,00	2.637,00	7.850,00
	Pret de vanzare (eur/mp)	4,00	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

*Corectii pentru corectii* Corectii pentru dreptul de proprietate nu s-au realizat, intrucat toate proprietatile sunt detinute cu drept deplin de proprietate

*Explicatii pentru corectii*

Corectie procentuala 0%

Corectie totala pentru Drepturi de proprietate 0,00

**2 RESTRICTII LEGALE**

Pret de vanzare (eur/mp) 4,00

Restrictii legale -coeficienti urbanistici 4,00

*Explicatii pentru corectii*

Corectie procentuala pentru Restrictii 0%

Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici 0,00

Corectie procentuala pentru autorizatie constructie 0%

Pret de vanzare (eur/mp) 0,00

3 CONDITII DE FINANTARE 4,00

Conditii de finantare de piata similare

*Explicatii pentru corectii* Corectii pentru conditii de finantare nu s-au realizat intrucat conditiile de finantare sunt de piata in toate cazurile

Corectie procentuala 0%

Corectie totala pentru finantare 0,00

**4 CONDITII DE VANZARE**

Pret corectat (lei/mp) 4,00

Conditii de vanzare ? oferta

*Explicatii pentru corectii* Conform datelor de pe piata, se negociaza pana la 10% din pretul oferit, in cazul confirmarii tranzactiei

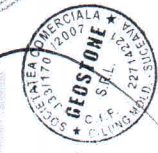
Corectie procentuala -10%

Corectie totala pentru conditii de Pret de vanzare (eur/mp) -0,4

**5 CONDITII DE PIATA**

Conditii ale pietii 3,60

prezent



*Handwritten signature and date*

10.7  
6.30  
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%	0%	0%
Corectie totala pentru conditiile ale	0,00	0,00	0,00
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>	<b>3,60</b>	<b>3,60</b>	<b>6,30</b>

**6 LOCALIZARE**

terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona centrala, in proximitatea Primariei Pojorata si sediului Politiei Pojorata, 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

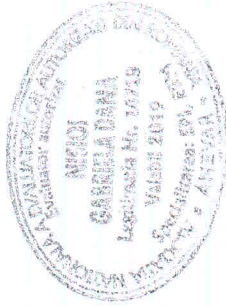
*Conform datelor de pe piata, parcelele de teren amplasate pe traseul Transrarau, sunt oferite la un pret superior, cu cca 1-2eur/mp fata de celelalte zone, avand in vedere ca este o zona destinata in special edificarii pensiunilor si caselor de vacanta*

Corectie procentuala	28%	28%	-16%
Corectie totala pentru localizare	1,00	1,00	-1,00
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>	<b>4,60</b>	<b>4,60</b>	<b>5,30</b>

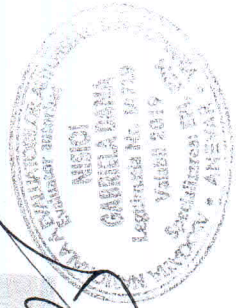
**7 CLASIFICARE TEREN**

AGENCIJA  
G.E.S.T.O.N.E  
S.R.L.  
1211141  
10.10.2010

*[Signature]*



Clasificare teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Explicatii pentru corectii</i> Nu s-au realizat corectii intucat din informatiile de pe piata toate terenurile din zona sunt in intravilanul localitatii				
Corectie procentuala				
Corectie totala pentru clasificare	0%	0%	0%	0%
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>8 ACCES AMPLASAMENT</b>	<b>4,60</b>	<b>4,60</b>	<b>4,60</b>	<b>5,30</b>
Accesul catre amplasament				
	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau
<i>Explicatii pentru corectii</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				
Corectie procentuala				
Corectie totala pentru acces	22%	22%	22%	0%
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>	1,00	1,00	1,00	0,00
<b>9 CARACTERISTICI FIZICE</b>	<b>5,60</b>	<b>5,60</b>	<b>5,60</b>	<b>5,30</b>
<b>a</b>				
<b>Marime (dimensiune)</b>	184,00	5.000,00	2.637,00	7.850,00
<i>Explicatii pentru corectii</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 30%				
Corectie procentuala				
Corectie totala	-20%	-20%	-20%	-20%
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>	-1,12	-1,12	-1,12	-1,06
<b>b</b>	<b>4,48</b>	<b>4,48</b>	<b>4,48</b>	<b>4,24</b>
<b>Forma (raport dimensiuni) si front stradal</b>	forma regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie procentuala				
Corectie totala pentru forma si front	0%	0%	0%	0%
<b>c</b>				
<b>Topografie</b>	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala				
Corectie totala pentru topografie	0%	0%	0%	0%
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>10 UTILITATI DISPONIBILE</b>	<b>4,48</b>	<b>4,48</b>	<b>4,48</b>	<b>4,24</b>
Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)				
	electricitate/apa/canalizare	electricitate/apa/canalizare	electricitate/apa/canalizar	electricitate/apa/canalizar



*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**

	0%	0%	0%
Corectie procentuala	0,00	0,00	0,00
Corectie totala pentru utilitati	4,48	4,48	4,48
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>			
<b>11 ZONAREA</b>			<b>4,24</b>

**Zonarea -tipul zonei**

zona centrala, rezidentiala	zona ocupata de case de locuit, pensii si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensii si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensii si case de vacanta

**Explicatii pentru corectii**

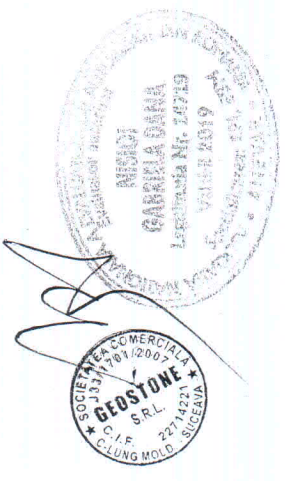
*Zona amplasarii proprietii supuse evaluarii si comparabilele, sunt zone ocupate de case de locuit si pensii*

	0%	0%	0%
Corectie procentuala	0,00	0,00	0,00
Corectie totala pentru zonare	4,48	4,48	4,24
<b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>			
Corectie totala neta	1,60	1,60	-1,70
Corectie totala bruta	40%	40%	-24%
ca % din pretul de vanzare	3,52	3,52	2,76
ca % din pretul de vanzare	88%	88%	39%

**Valoarea de piata a terenului in suprafata de 184 mp (fara TVA)**

<b>780 €</b>
<b>3.720 lei</b>

Curs BNR la data de 20.12.2019 4,7736 lei



**Teren in Pojorata ( Bucovina) la pret atractiv**

Campulung Moldovenesc, judet Suceava

REF06000186589

Oferit de  
Particular



Vand teren intravilan, 5000 m2 in nordul Bucovinei, in localitatea Pojorata, ideal pentru constructiata de cabane sau pensiuni la doar minute de condus de renumitele manastiri din Bucovina la 4 euro/ m2.

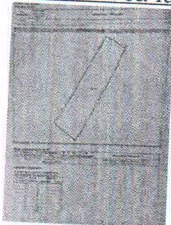
teren de vanzare manastiri bucovina vanzare terenuri vanzare terenuri campulung moldovenesc vanzare terenuri suceava



**Campulung Moldovenesc HARTA**

- Anunturi Malini
- Imobiliare Malini
- Terenuri Malini

Salveaza ca favorit



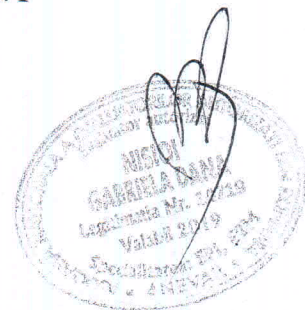
**Teren de vanzare in comuna Pojorata**

**Pojorata, judet Suceava** Adaugat La 13:04, 20 decembrie 2019, Numar anunt: 194288071

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**Oferit de Proprietar**

Extravilan / Intravilan





**intravilan**

**Suprafata utila 2 637 m<sup>2</sup>**

Terenul este situat in comuna Pojorata . Terenul este situat la aproximativ 100 de metri de sosea . Pretul este negociabil , numar de telefon 744 - arata telefon - - Ion

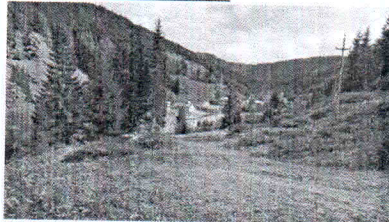
**4 € Negociabil**

- [Trimite mesaj](#)
- **07xx xxx xxx** Arata telefon

*Pojorata, judet Suceava*

- [Anunturi Pojorata](#)
- [Imobiliare Pojorata](#)
- [Terenuri Pojorata](#)

[Salveaza ca favorit](#)



**TEREN Intravilan!!! TOATE Utilitățile !!! POJORATA- Transrarau**

**Pojorata, judet Suceava** Aadaugat La 09:27, 11 decembrie 2019, Numar anunt: 190159216

[Promoveaza anuntul](#) [Actualizeaza anuntul](#)

**Oferit de Proprietar**

**Extravilan /  
intravilan**

**Intravilan**

**Suprafata utila 7 850 m<sup>2</sup>**

\* Teren Pojorata

\*CEA MAI BUNA LOCAȚIE PENTRU O AFACERE DE TURISM MONTAN!!!

\*Situată la poalele muntelui Giumalau

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

15 MIN de partia de schi

\*LOCAȚIE Izvorul Giumalau

\*Terenul în suprafață de 7850 m2, toate UTILITĂȚILE, conducta de apă potabilă din munte, rețea electrica, drum de acces construit recent.

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

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

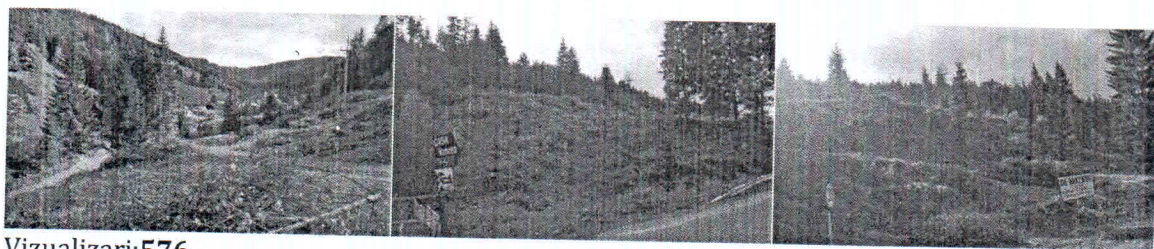
\* PE INTREAGA SUPRAFATA SE POT CONSTRUI 3 CASE

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



Oferte parcele de teren similare in Pojorata, Suceava

---



Vizualizari:576

7 €

