

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



NR. 72/17.12.2019

RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara funciara

amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava

TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA

DE 551 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34574



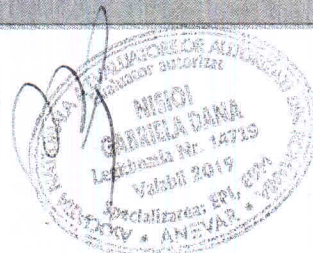
PROPRIETAR:

COMUNA POJORATA

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI

POJORATA



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

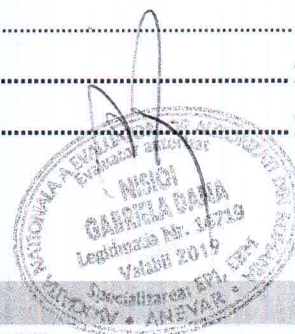
CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



CUPRINS

CUPRINS	2
I. INTRODUCERE	3
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului	3
I.2 Identificarea beneficiarului	3
I.3 Certificarea valorii.....	4
I.4 Rezumatul concluziilor importante	5
II. PREMISA EVALUARII	8
II.1 Scopul, utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii	8
II.2 Tipul valorii, definirea valorii, data estimarii valorii si data inspectiei proprietatii.....	8
II.3 Drepturile de proprietate evaluate.....	8
II.4 Sfera misiunii evaluarii.....	9
II.5 Natura si sursa informatiilor utilizate	9
II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale.....	10
II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare	13
II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS.....	14
III. PREZENTAREA DATELOR	15
III.1 Identificarea proprietatii imobiliare	15
III.2 Descrierea juridica.....	15
III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare.....	15
III.4 Date despre aria de piata.....	15
III.5 Descrierea amplasamentului.....	17
IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR	19
IV.1 Cea mai buna utilizare	19
IV.2 Procedura de evaluare.....	19
IV.3 Metoda comparatiilor directe.....	21
IV.4 Metoda capitalizarii directe.....	22
IV.5 Reconcilierea valorilor	22
IV.6 Opinia finala asupra valorii	24
V. ANEXE	25
VI. BIBLIOGRAFIE	25



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



I. INTRODUCERE

I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. 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 catre 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.



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 3

I.3 Certificarea valorii

Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca:

- Afirmațiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile specificate si se constituie ca analize, concluzii si opinii personale si nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport, pastrand confidentialitatea;
- In prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data **17.12.2019**, este estimată la **17.12.2019**.
- Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: GEOSTONE SRL prin membru titular NISIOI GABRIELA DANA

Data certificării: 17.12.2019



I.4 Rezumatul concluziilor importante

DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare, identificata cadastral:

OBIECTUL EVALUARII

- TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE SI CURTI CONSTRUCTII, INTRAVILAN, CU SUPRAFATA DE 551 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34574, INSCRIS IN CARTEA FUNCiARA 34574/POJORATA .

DREPT DE PROPRIETATE

Proprietate imobiliara este inscrista cu **drept absolut de proprietate** (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA, dobandita prin Hotararea Consiliului Local nr. 114/2018 si actele administrative nr. 5454/2019 si 12/2019, Act administrativ nr. 129/2002, emis de Arhiepiscopia Sucevei si Radautilor.

ADRESA PROPRIETATII

Intravilan, zona periferica, limitat de albia pârâului Valea Putnei, com. Pojorata, jud. Suceava.

UTILIZARE ACTUALA

Terenul este partial imprejmuit cu gard din lemn,

PREMIZA EVALUARII

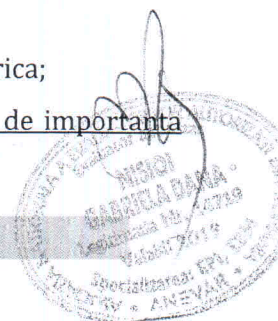
Evaluarea se realizeaza in premiza ca terenul nu este amenajat.

RETELE EDILITARE ALE ZONEI

Zona dispune de: retea energie electrica de medie tensiune care traverseaza terenul.

DESCRIERE AMPLASAMENT

- Zona amplasarii: proprietatea imobiliara este amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava - zona periferica, limitat pe o latura de albia pârâului Valea Putnei si pe alta latura de drum vicinal pietruit;
- Tipul zonei: zona periferica ocupata de terenuri virane;
- Vecinatati: la Sud – propr. Neumohr Eduard; la Est - propr. Onofresei Florin; la Nord – pârâul Valea Putnei ; la Vest - drumul vicinal;
- Utilizarea terenului in zona: pasune sau viran;
- Posibila utilizare a terenului supus evaluarii: depozitare materiale lemnoase;
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladaman@yahoo.com



locala: accesul la teren se realizeaza din drum vicinal pietruit;

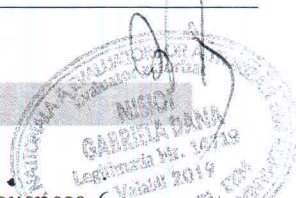
- Marimea amplasamentului: 551 mp
- Categoria de folosinta: pasune si curti constructii;
- Forma amplasamentului: PARCELA DE TEREN ARE O FORMA REGULATA.
- Imprejmuire: terenul este considerat liber de amenajari si partial imprejmuit;

ACCESUL PROPRIETATII	Proprietatea are deschidere frontala la drum vicinal pietruit.
SITUATIA JURIDICA	Conform extrasului de carte funciara, parcela de teren este libera de sarcini.
SCOPUL EVALUARII	Vânzare proprietate
CEA MAI BUNA UTILIZARE	Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi depozitare, avand in vedere caracterul zonei amplasarii, utilitatile existente si deschiderea la caile de acces.
DATA INSPECTIEI	17.12.2019
DATA EVALUARII	17.12.2019
DATA INTOCMIRE RAPORT	17.12.2019
CURS VALUTAR	1 EUR – 4.7769 LEI
CONFORMITATEA CU STANDARDELE INTERNATIONALE DE EVALUARE	<p>Evaluarea s-a realizat in conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2018, care reglementeaza activitatea de evaluare.</p> <p>Calitatea evaluatorului: membru stagiar ANEVAR SEV -urile care au stat la baza evalurii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt:</p> <ul style="list-style-type: none">• SEV 100 – Cadrul general ;SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Implementare ; SEV 103 – Raportarea evaluarii; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 300 – Raportare financiara; GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile <p>Glosar 2018 (definitii)</p>
TIPUL VALORII	Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare

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, 6



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



ESTIMATE

a unei valori. **Tipul valorii estimate - VALOAREA DE PIATA**

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

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCIARA

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

VALOAREA DE PIATA

6.160 lei

1.290 €

valorile nu contin TVA



Membrii 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 7



II. TERMENII DE REFERENȚĂ LA EVALUĂRII

Dacă standardul valorii răspunde la întrebarea care tip de valoare, fiind legată în mod direct de scopul evaluării, premisa valorii explică condițiile în care partile implicate participă la tranzacție, adică cum va avea loc tranzacția. Altfel spus, premisa valorii constă în asumarea circumstanțelor de tranzacție în care proprietatea va fi evaluată.

II.1 Scopul, utilizarea evaluării și utilizatorul evaluării

Scopul pentru care este efectuată evaluarea trebuie prezentat în mod clar. Scopul evaluării va determina tipul valorii, și anume **Vânzare**.

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

II.2 Tipul valorii, definiția valorii, data estimării valorii și data inspecției

proprietății

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

Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA

Estimarea valorii de piață va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifică starea activului în cadrul schimbului ipotetic sau situațiile în care se presupune ca activul se schimbă.

Definiție:

«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 nepartinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.»

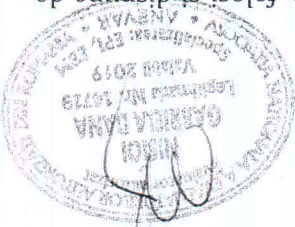
Data estimării valorii și data inspecției: Data evaluării este 17.12.2019. Cursul BNR 1 EUR=4,7769 LEI. Valoarea estimată în prezentul raport de evaluare este valabilă la data evaluării. Data inspecției este

de 17.12.2019.

II.3 Drepturile de proprietate evaluate

Definiție:

Dreptul asupra proprietății imobiliare conferă titularului dreptul de a poseda, folosi și dispune de teren și construcții. Există trei tipuri de baza ale dreptului asupra proprietății imobiliare.





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

Proprietate imobiliară este înscrisă cu drept absolut de proprietate (conform Standardelor Internaționale de Evaluare 2018) în favoarea COMUNEI POJORATA, nr. 114/2018 și actele administrative nr. 5454/2019 și 12/2019, Act administrativ nr. 129/2002, emis de Arhiepiscopia Sucevei și Radăuților.

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, edita 2018.

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

Raportul de evaluare evidențiază gradul de precizie atribuit 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.

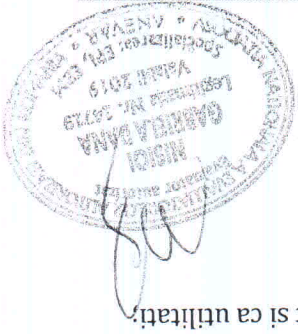
II.5 Natura și sursa informațiilor utilizate

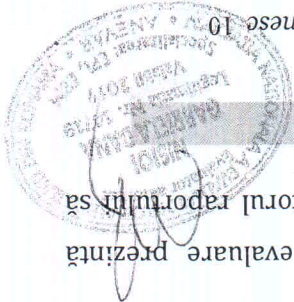
Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a proprietății imobiliare;
- Schitele 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:





dimensiunile aproximative ale proprietãŃii și este realizatã pentru a ajuta cititorul raportului să

- Proprietatea nu a fost expertizatã detaliat. Orice schimbã din raportul de evaluare prezintã aceste cerințe, valoarea de piațã va fi afectatã.

- Se presupune cã proprietatea imobiliarã în cauzã respectã regulamentele privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și reglementele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate

- Se presupune cã proprietatea imobiliarã în cauzã respectã regulamentele privind documentațiile de evaluare pe baza premisei cã aceasta se aflã în posesie legalã (titlul de proprietate este valabil) și asemenea situație și este cunoscutã, aceasta este menționatã în raport. Proprietatea imobiliarã se presupune cã titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care existã o evaluator. În acest sens se precizeazã cã nu au fost facute cercetãri specifice la arhive, iar evaluatorul imobiliarã evaluatã, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de cãtre Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de naturã legalã, care afecteazã fie proprietatea la data întocmirii raportului de evaluare.

- Raportul de evaluare își pãstreazã valabilitatea numai în situația în care condițiile de piațã, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rãmân nemodificate în raport cu cele existente acestui raport.

- Orice astfel de persoanã, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza au obținut acordul scris și nu se acceptã responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de responsabilitatea față de nici o altã persoanã în afara clientului, destinatarului evaluãrii și celor care autorului evaluãrii și evaluatorului verificator, așa cum se precizeazã mai jos. Nu se asumã raportului de cãtre o terțã persoanã fãrã obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisã folosirea raport de evaluare sunt urmãtoarele:

Opinia evaluatorului este exprimata în concordantã cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului

La baza evaluãrii stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmeazã.

II.6 Ipoteze generale și ipoteze speciale

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

GESTONE





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 documente. Toate planurile construcțiilor, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate în această privință.

- Evaluatorul a examinat planul de situație/fișa bunului mobil/relevul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera 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 cunoștința 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 fara a se întreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competența în acest domeniu.

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat actele 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/construcțiilor.

- 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 destinatar 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.

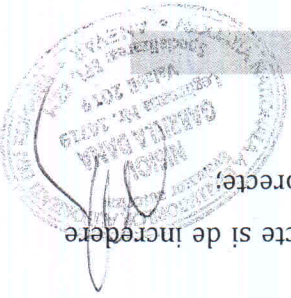
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.

- 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.

- Conținământul 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. Conținământul 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 asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

Condiții limitative:

- Prezența 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 redictiv.
- 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 in 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 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 identificate si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanta intre proprietatea identifiata 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 identifiata in raport;

II.7 Restricții de utilizare, distribuire sau publicare

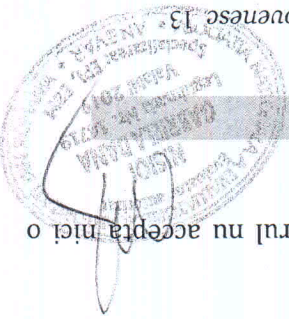
Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

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.





II.8 Declarația conformității evaluării cu IVS

Evaluarea s-a realizat în conformitate cu Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR edita 2018, care reglementează activitatea de evaluare.

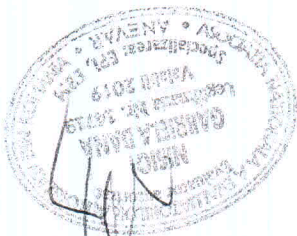
Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

SEV -urile care au stat la baza evaluării având în vedere scopul evaluării și tipul valorii

estimate, sunt:

- SEV 100 - Cadrul general; SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 - Implementare; SEV 103 - Raportarea evaluării; SEV 104 - Tipuri ale valorii; SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 300 - Raportare financiară; GME 630 - Evaluarea bunurilor imobiliare

Glosar 2018 (definiții)



III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea proprietății imobiliare

DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETĂȚII IMOBILIARE FUNCİARE, identificata cadastral: TEREN-CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE SI CURTI CONSTRUCȚII, INTRAVILAN, CU SUPRAFATA DE 551 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34574, INSCRIS IN CARTEA FUNCİARA 34574/POJORATA .

III.2 Descrierea juridica

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

III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare

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

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

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

Din suprafața totală de 13770 ha a comunei Pojorata, la nivelul anului 2006, terenul agricol ocupa o suprafață de 3015 ha, adică 21,89%. Suprafața redusă a terenului agricol este o caracteristică a





asezării lor montane, în care cea mai mare parte a teritoriului administrativ al comunelor este ocupată de pădure.

III.4 Date despre aria de piață

O piață este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul prețului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile să pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a prețului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil preț care ar fi plătit pentru un activ, este fundamentală înțelegerea dimensiunii pieței pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece prețul obținabil va depinde de numărul cumpărătorilor și vânzătorilor de pe piață particulară la *data evaluării*. Pentru a avea un efect asupra prețului, cumpărătorii și vânzătorii trebuie să aibă acces pe piață. O piață poate fi definită pe baza unor criterii variate. Acestea sunt:

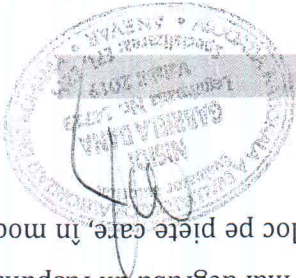
- ❖ bunurile sau serviciile care se comercializează;
- ❖ limitările dimensiunii sau distribuției;
- ❖ redicative.

Rareori piețele funcționează perfect, cu un echilibru constant între ofertă și cerere și cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfecțiuni. Pot fi imperfecțiuni obisnuite ale pieței: fluctuații ale ofertei, creșteri sau diminuări bruste ale cererii sau asimetria cunoscutelor detinute de participanții pe piață. Deoarece participanții pe piață reacționează la aceste imperfecțiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piață să se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil preț de piață trebuie să reflecte condițiile de pe piață relevantă, existente la data evaluării, și nu prețul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusă refacere a echilibrului.

Activitatea pieței

Gradul de activitate pe orice piață va fluctua. Desi ar putea fi posibil să se identifice un nivel normal al activității pieței, pe o perioadă lungă de timp, pe multe piețe vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mică față de nivelul normal.

Când cererea este mai mare față de ofertă, se așteaptă ca prețurile să crească, tinzând astfel să atragă intrarea pe piață a mai multor vânzatori și, deci, o activitate în creștere. Opusul este cazul când cererea este mică și prețurile scad. Totuși, nivelurile diferite ale activității sunt mai degrabă un raspuns la micsorarea prețurilor decât o cauză a acesteia. Tranzacțiile pot avea loc și au loc pe piețe care, în mod





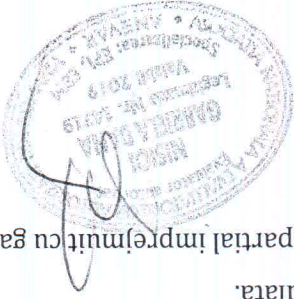
curent, sunt mai puțin active decât este normal și, ceea ce este important, cumpărătorii potențiali vor avea în minte un pret pentru care sunt dispuși să intre pe piață.

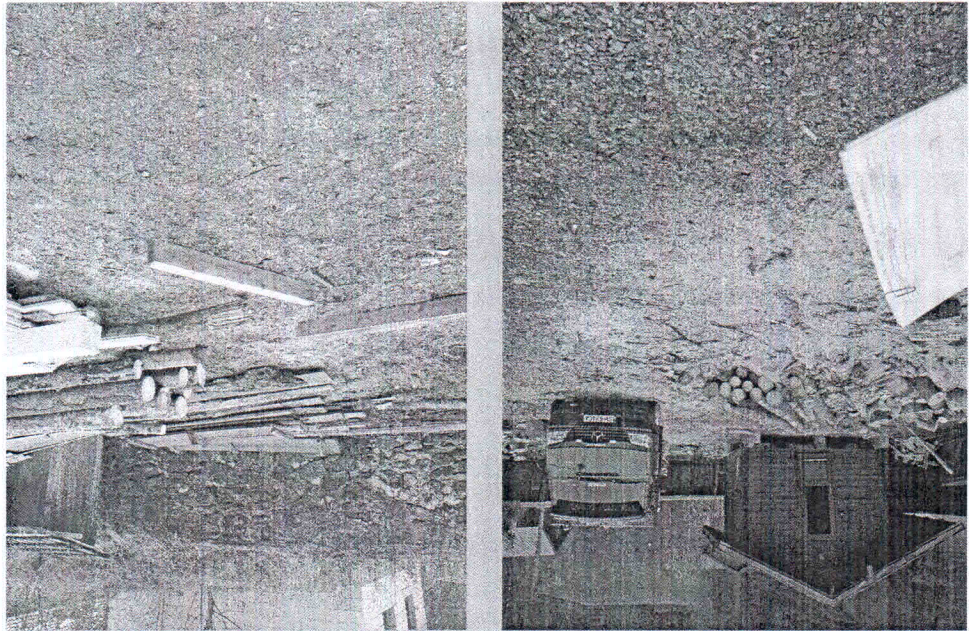
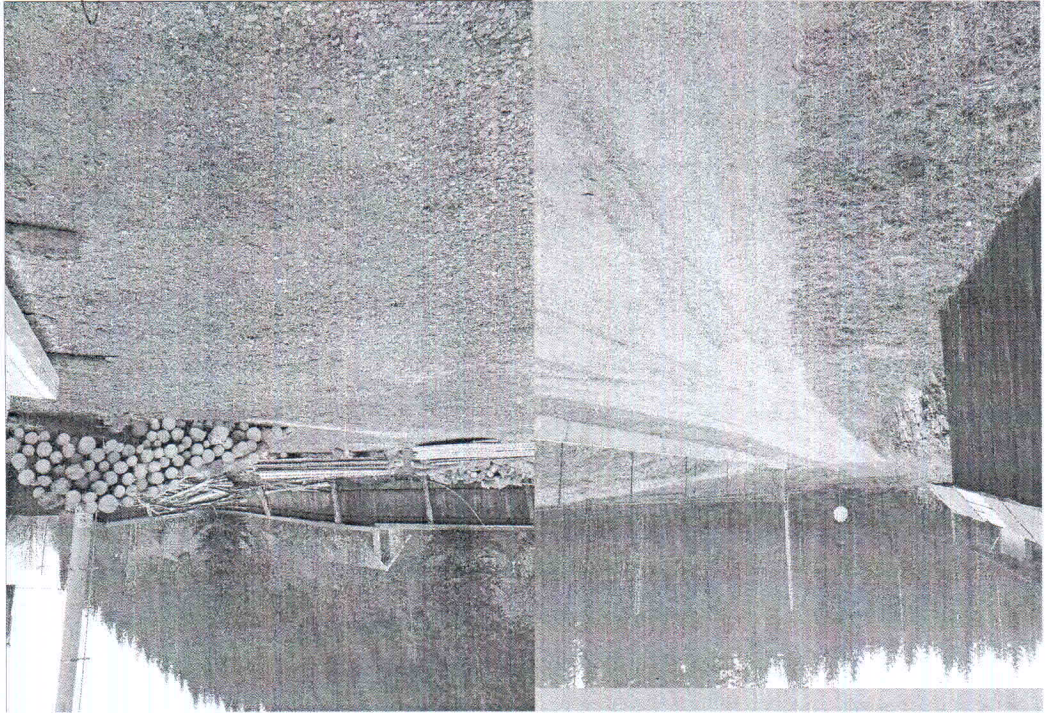
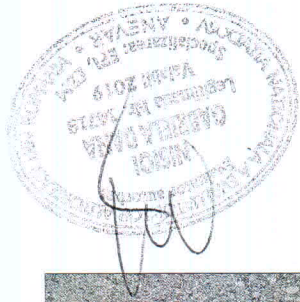
Informațiile despre pret de pe o piață inactivă pot fi totuși o dovadă a valorii de piață. O perioadă de scădere a preturilor este posibil să cunoască atât o diminuare a nivelurilor activității, cât și o creștere a vânzătorilor care pot fi considerați „fortate”. Totuși, pe piețele în declin, există vânzătorii care nu acționează sub constrângerea de a vinde și a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vânzătorii ar însemna ignorarea realității pieței.

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

III.5 Descrierea amplasamentului

- Zona amplasării: proprietatea imobiliară este amplasată în com. Pojorata, jud. Suceava - zona periferică, limitat pe o latură de albia pârâului Valea Putnei și pe alta latură de drum vicinal pietruit;
- Tipul zonei: zona periferică ocupată de terenuri virane;
- Vecinătăți: la Sud - propr. Neumohr Eduard; la Est - propr. Onofresei Florin; la Nord - pârâul Valea Putnei; la Vest - drumul vicinal;
- Utilizarea terenului în zonă: pasune sau viran;
- Posibilități utilizare a terenului supus evaluării: depozitare materiale lemnoase;
- Utilități ale amplasamentului: rețea alimentară energie electrică;
- Accesul la teren, front stradal și distanța până la un drum de importanță locală: accesul la teren se realizează din drum vicinal pietruit;
- Marimea amplasamentului: 551 mp
- Categoria de folosință: pasune și curți constructii;
- Forma amplasamentului: parcela de teren are o formă regulată.
- Imprejmuire: terenul este considerat liber de amenajări și parțial împrejmuit cu gard din lemn;







IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

IV.1 Cea mai buna utilizare

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

Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi pentru depozitare, avand in vedere caracterul zonei amplasarii, utilitatile existente si deschiderea la cale 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 (destinati).

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 culuse, 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 (neamplasat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajari si/sau constructii se poate realiza prin sase metode recunoscut de evaluare.

Cele sase metode recunoscut de evaluare a unui teren sunt:

- Comparatia directa – utilizata pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea de piata se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, adica valoarea de piata poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceasi arde 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 551 mp va fi estimata prin metoda comparatiilor directe, pe piata functionara 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 amenajrilor.

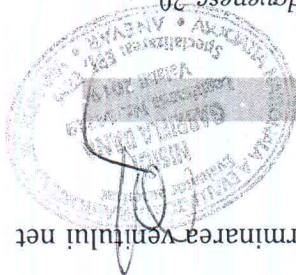
In cazul de fata, metoda extractiei de pe piata se aplica, intrucat s-au identificat proprietati imobiliare (teren plus cladire) pe piata imobiliara oferite spre vanzare in zona amplasarii terenului supus evaluarii.

- 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 diferite. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arde comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.

Avand in vedere ca zona amplasarii terenului este ocupata de terenuri virane si faptul ca este limitata 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 inscisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net





din exploatare anual alocat constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si

capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rata de capitalizare.

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 amenajate si cladirile proiectate reprezentate 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 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, in

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 cotatiile, ofertele si optiunile disponibile.

• Identifica asemanarile si diferentele intre date;

• Identifica cea mai buna utilizare a fiecarei vanzari comparabile potentiale;

• 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



includ drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivată), cheltuielile facute imediat după achiziționare, condițiile de plată (data vanzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Caracteristicile fizice ale unei parcele de teren se referă la mărimea sa, forma deschiderii, topografia, localizarea și priveștea sa.

IV.4 Metoda capitalizării directe

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

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

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

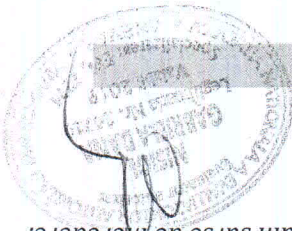
Dacă există informații disponibile privind vanzările de amplasament comparabile supuse închirierii terenului, evaluatorul poate analiza vanzările de parcele de teren care nu sunt închiriate. Analiza acestor tranzacții poate duce la o estimare a ratei rentabilității pe care un investitor o poate aștepta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

IV.5 Reconcilierea valorilor

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

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

◇ valoarea este o 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:

Valoarea de piata (LEI, fara TVA)	METODA COMPARATIILOR DIRECTE	6.160
	METODA CAPITALIZARII RENTEI	6.260

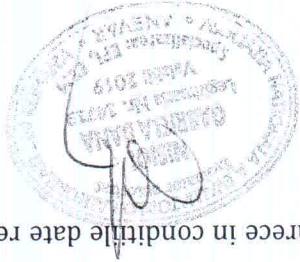
Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din com. Pojorata, jud. Suceava

si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata in baza metodelor 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 comparatia vanzariilor 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.



GESTONE



GESTONES.R.L.
Campiung Moldovenesc
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249
email: gabrieladanam@yahoo.com

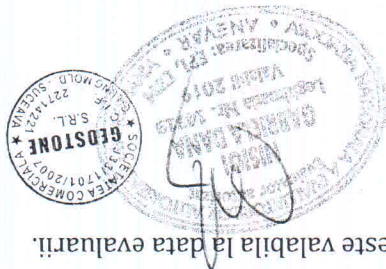
IV.6 Opinia finala asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținuta în baza aborderilor de evaluare, în opinia evaluatorului, conform celor trei criterii de apreciere (adevărarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 17.12.2019 VALOAREA PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE, teren în suprafața de 551 mp, identificat cu nr. cad. 34574, înscris în cartea funciara 34574/Pojorata, amplasata în com. Pojorata, jud. Suceava, aflata în proprietatea COMUNEI POJORATA, este de:

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCIARA
<i>amplasata in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava</i>
VALOAREA DE PIATA
6.160 lei
1.290 €
<i>valorile nu contin TVA</i>

Data evaluarii este 17.12.2019. Cursul BNR 1EUR=4,7769 LEI.

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



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 24

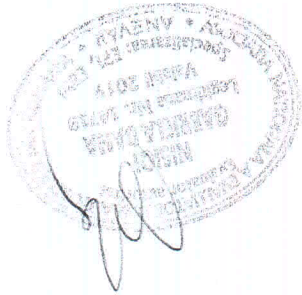


V. ANEXE

- Extras de carte funciara
- Plan de amplasament
- Plan de incadrare in zona
- Certificat inmatriculare societate
- Autorizatie membru corporativ
- Asigurare profesionala 2019

VI. BIBLIOGRAFIE

- Standarde Internationale de Evaluare 2018
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Evaluarea intreprinderii, Ghid de interpretare si aplicare a GN 6 – Sorin V. Stan, IROVAL 2008
- Evaluarea intreprinderii – Editia a II-a revizuita – Coordonator Sorin V. Stan, IROVAL, 2006
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale
- Alte acte si lucrari de specialitate pe care expertul le studiaza permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate





Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Suprafata terenului (mp)	551,00	7.000,00	8.000,00	850,00	1.200,00
	Preț de vanzare (lei/mp)		7,00	3,00	10,00	12,00
	1 DREPTUL DE PROPRIETATE	Drepturi de proprietate transmise	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate
	2 RESTRICTII LEGALE	Restricții legale - coeficient urbanistic				
	3 CONDITII DE FINANTARE	Conditii de finantare	de plata	similare	similare	similare
	4 CONDITII DE VANZARE	Conditii de vanzare	repartitioare	repartitioare	repartitioare	repartitioare
	5 CONDITII DE PLATA	Conditii ale pretii	prezent	prezent	prezent	prezent
	6 LOCALIZARE	Localizare	terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona periferica, in lunca paraului Valea Putnei, jud. Suceava	terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava
	7 CLASIFICARE TEREN	Clasificare teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
	8 ACCES AMPLASAMENT	Accesul catre amplasament	terenul are deschidere la drum vicinal pietruit	terenul are deschidere la frontala drum asfaltat Trans-Rarau	terenul are deschidere la frontala drum pietruit ce face legatura cu drumul asfaltat Trans-Rarau	terenul are deschidere la frontala drum asfaltat Trans-Rarau
	9 CARACTERISTICI FIZICE	Martime (dimensiune) (mp)	551,00	7.000,00	8.000,00	1.200,00
		Forma (raport dimensiuni) si front stradal	doar prin comasarea cu alt terenul invecinat	regulata	regulata	regulata
		Topografie	plan, fiind limitat de abia paraului Valea Putnei	plan	plan	plan
	10 UTILITATI DISPONIBILE	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	retea energie electrica de medie tensiune, care traverseaza terenul	zona dispune de retea alimentata energie electrica si alimentare apa	zona dispune de retea alimentata energie electrica	zona dispune de retea alimentata energie electrica si alimentare apa
	11 ZONAREA	Zonarea - tipul zonei	zona periferica, - nestructurabil deoarece terenul este traversat de retea de medie tensiune, utilizabila in scop de depozitare	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta

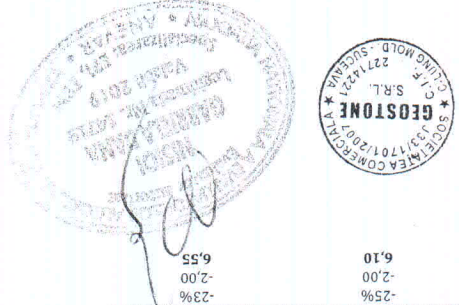
GRILA DE COMPARATII
 TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE SI CURTI CONSTRUCII, CU SUPRAFATA DE 551 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 34574/POJORATA, CU NR. CAD. 34574

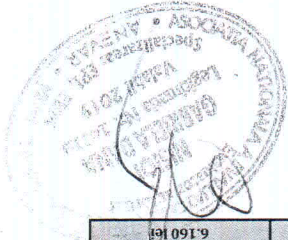
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE
 NR. CRT. Elemente de comparatie Proprietatea subiect Comparabila A Comparabila B Comparabila C Comparabila D
 Suprafata terenului (mp) 551,00 7.000,00 8.000,00 850,00 1.200,00
 Pret de vanzare (eur/mp) 7,00 5,00 9,00 9,50

1 DREPTUL DE PROPRIETATE
 Drept de vanzare de proprietate transmitere drept de vanzare de proprietate drept de vanzare de proprietate drept de vanzare de proprietate
 Corectia procentuala 0% 0% 0% 0%
 Corectia totala pentru Dreptul de proprietate 0,00 0,00 0,00 0,00
 Pret de vanzare (eur/mp) 7,00 5,00 9,00 9,50
 Restrictii legale - coeficienti urbanistici Restrictii legale - coeficienti urbanistici
 Corectia procentuala pentru Restrictii Restrictii
 Corectia totala pentru Restrictii 0,00 0,00 0,00 0,00
 Legale - coeficienti urbanistici Legale - coeficienti urbanistici
 Corectia procentuala pentru autorizate autorizate
 Corectia pentru autorizate de construire 0,00 0,00 0,00 0,00
 Pret de vanzare (eur/mp) 7,00 5,00 9,00 9,50
 3 CONDITII DE FINANTARE
 Corectia pentru conditiile de finantare nu s-au realizat intrucat conditiile de finantare sunt de piata in toate cazurile
 Corectia procentuala 0% 0% 0% 0%
 Pret corectat (lei/mp) 7,00 5,00 9,00 9,50
 4 CONDITII DE VANZARE
 Corectia de vanzare ?
 Corectia procentuala -10% -10% -10% -10%
 Pret de vanzare (eur/mp) 6,30 4,50 8,10 8,55
 Corectia totala pentru conditiile de vanzare -0,7 -0,5 -0,90 -0,95
 5 CONDITII DE PIATA
 Corectia ale pietii
 Corectia pentru conditiile pietii nu se realizeaza intrucat tranzactia si ofertele sunt prezente, nelicadrandu-se in perioada de fluctuatii a pietii.
 Corectia procentuala 0% 0% 0% 0%
 Pret de vanzare (eur/mp) 6,30 4,50 8,10 8,55
 6 LOCALIZARE
 Corectia procentuala
 Corectia totala pentru conditiile ale localizare
 Pret de vanzare (eur/mp) 6,30 4,50 8,10 8,55
 Localizare terenul este amplasat in intravilan com. Fojorata, zona periferica, in lunca paraului Valea Putnei, jud. Suceava terenul este amplasat in com. Fojorata, zona periferica, jud. Suceava terenul este amplasat in com. Fojorata, zona periferica, jud. Suceava terenul este amplasat in com. Fojorata, zona periferica, jud. Suceava terenul este amplasat in com. Fojorata, zona periferica, jud. Suceava

7 CLASIFICARE TEREN
 Corectia procentuala
 Corectia totala pentru localizare
 Pret de vanzare (eur/mp) 4,30 2,50 6,10 6,55
 Corectia procentuala -32% -44% -25% -23%
 Corectia totala pentru localizare -2,00 -2,00 -2,00 -2,00

Explicatii pentru corectii
 Conform datelor de pe piata, parcelele de teren amplasate in zona masivului Rarau, sunt oferite la un pret superior, cu cca 2 eur/mp, avand in vedere ca este o zona destinata in special edificarii pensiunilor si caselor de vacanta





Curs BNR la data de 17.12.2019 4.7769 lei

Clasificarea teren		Intavilan		Intavilan		Intavilan		Intavilan		Intavilan	
Explicatii pentru corectii											
Nu s-au realizat corectii intrucat din informatiile de pe plata toate terenurile din zona sunt in intravilanul localitatii											
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru clasificare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	4,30	2,50	6,10	6,55	6,55	6,55	6,55	6,55	6,55	6,55	6,55
8 ACCES AMPLASAMENT											
Accesul catre amplasament	terenul are deschidere la drum vichial pietruit	terenul are deschidere la drum vichial pietruit	terenul are deschidere la drum vichial pietruit	terenul are deschidere la drum vichial pietruit	terenul are deschidere la drum vichial pietruit	terenul are deschidere la drum vichial pietruit	terenul are deschidere la drum vichial pietruit	terenul are deschidere la drum vichial pietruit	terenul are deschidere la drum vichial pietruit	terenul are deschidere la drum vichial pietruit	terenul are deschidere la drum vichial pietruit
Explicatii pentru corectii	Comparabile A, B si D au deschidere frontala la drum asfaltat, comparabila C are deschidere frontala la drum pietruit si proprietatea supusa evaluarii are deschidere frontala al drum pietruit, astfel realizandu-se corectii pentru comparabile A, B si D										
Corectie procentuala	-47%	0%	-33%	-31%	-31%	-31%	-31%	-31%	-31%	-31%	-31%
Corectie totala pentru acces	-2,00	0,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00	-2,00
Pret de vanzare (eur/mp)	2,30	2,50	4,10	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55
9 CARACTERISTICI FIZICE											
Corectie procentuala	87%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	4,30	4,50	4,10	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55
a											
Martime (dimensiune) (mp)	551,00	7.000,00	8.000,00	850,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00
Explicatii pentru corectii	Nu s-au aplicat corectii pentru comparabile A, B, C si D care detin o suprafata optima pentru zona data, conform datelor de pe plata functara, aplicandu-se corectii pentru topografie - terenul supus evaluarii fiind inundabil										
Corectie procentuala	87%	80%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala	2,00	2,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	4,30	4,50	4,10	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55	4,55
b											
Forma (raport dimensiuni) si front stradal	forma regulata, constructii doar prin comasarea cu alte terenuri invecinat	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
Corectie procentuala	-12%	-11%	-12%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%	-11%
Corectie totala pentru forma si front	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50	-0,50
c											
Topografie	plan, fiind limitat de alba paraului Valea Putnei	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala	-23%	-22%	-22%	-24%	-22%	-22%	-22%	-22%	-22%	-22%	-22%
Corectie totala pentru topografie	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00	-1,00
Pret de vanzare (eur/mp)	2,80	3,00	2,60	3,05	3,05	3,05	3,05	3,05	3,05	3,05	3,05
10 UTILITATI DISPONIBILE											
Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	retea energie electrica de medie tensiune, care traverseaza terenul	alimentare energie electrica si alimentare apa	alimentare energie electrica si alimentare apa	alimentare energie electrica	alimentare energie electrica si alimentare apa	alimentare energie electrica	alimentare energie electrica	alimentare energie electrica	alimentare energie electrica	alimentare energie electrica	alimentare energie electrica
Corectie procentuala	-10%	-10%	-10%	0%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru utilitati	-0,28	-0,30	-0,30	0,00	-0,31	-0,31	-0,31	-0,31	-0,31	-0,31	-0,31
Pret de vanzare (eur/mp)	2,52	2,70	2,60	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75	2,75
11 ZONAREA											
Zonarea -tipul zonei	terenul este traversat de retea de medie tensiune, utilizabila in scop de depozitare	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta	zona ocupata de case de locuit, pensuni si case de vacanta
Explicatii pentru corectii	Zona ompasarii proprietii supuse evaluarii dispune de retea electrica de medie tensiune, nefiind un amplasament ce poate fi construit, fiind prevazut pentru depozitare materiale de balsitera. Comparabile A-D sunt amplasamente construite, in acest sens se vor realiza corectii										
Corectie procentuala	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Corectie totala pentru zonare	-0,25	-0,27	-0,26	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27	-0,27
Pret de vanzare (eur/mp)	2,27	2,43	2,34	2,47	2,47	2,47	2,47	2,47	2,47	2,47	2,47
Corectie totala neta absoluta	-6,73	-4,57	-6,66	-7,03	-7,03	-7,03	-7,03	-7,03	-7,03	-7,03	-7,03
Corectie totala bruta absoluta	7,73	5,57	5,66	6,03	6,03	6,03	6,03	6,03	6,03	6,03	6,03
ca % din pretul de vanzare	-96%	-91%	-74%	-74%	-74%	-74%	-74%	-74%	-74%	-74%	-74%
ca % din pretul de vanzare	110%	111%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%	63%
Valoarea de plata a terenului in suprafata de 551 mp (fara TVA)											
1.290 €											
6.160 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 necolectarea unor chirii

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE SI CURTI CONSTRUCII, CU SUPRAFATA DE 551 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 34574/POJORATA, CU NR. CAD. 34574

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 necolectarea chiriei, la care se adauga orice alt venit (cunoscut si ca venit brut realizat)

CHELTUIELI DE EXPLOATARE

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

Fixe

Impozit 26,17 lei

Asigurare 0,00 lei

Incendii 0,00 lei

Altele 0,00 lei

SUBTOTAL Variabile

26,17 lei

Management 0,00 lei

0,00 lei

Intretinere si dezapezire 0,00 lei

0,00 lei

Energie 0,00 lei

0,00 lei

Alte utilitati 0,00 lei

0,00 lei

Reparatii si intretinere 0,00 lei

0,00 lei

Salubritate 0,00 lei

0,00 lei

Deratazare 0,00 lei

0,00 lei

Altele 0,00 lei

0,00 lei

SUBTOTAL

26,17 lei

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE

52,35 lei

VENIT NET DIN EXPLOATARE

187,66 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 aserent 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 RENTABILITATI) UTILIZAT PENTRU TRANSFORMAREA UNUI FLUX ANUAL CONSTANT (UNIFORM) SAU CU O CRESTERE CONSTANTA IN VALOARE ACTUALA A CAPITALULUI DIN CARE PROVIN. 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 JUDETLUL SUCEAVA, NECONSTRUIBIL SI UTILIZATE PENTRU DEPOZITARE. EVALUAREA PROPRIETATII SE REALIZEAZA IN PREMIZA CA CHELTUIELILE DE EXPLOATARE FIXE SUNT SUPORTATE DE CATRE PROPRIETAR, IAR CHELTUIELILE VARIABILE VOR FI SUPORTATE DE CATRE CHIRIAS, EXCLUS CHELTUIELILE DE AMENAJARE A TERENULUI.

VALOAREA DE RANDAMENT A PROPRIETATII

6.255,17 lei

VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE (fara TVA)

6.260 lei

1.310 €

