

2020



NR. 10/30.01.2020

**RAPORT DE EVALUARE**  
**TEREN INTRAVILAN, PASUNE SI**  
**CURTI CONSTRUCTII CU**  
**SUPRAFATA DE 302 MP**

**Adresa imobil:** sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava

**Proprietar:** COMUNA POJORATA, DOMENIU PRIVAT

**Client:** PRIMARIA COMUNEI POJORATA

**Utilizator:** PRIMARIA COMUNEI POJORATA

**Evaluator:** GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

**Data raportului:** 30.01.2020

**Data evaluarii:** 30.01.2020



*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului GEOSTONE S.R.L.*

**GEOSTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## **CUPRINS**

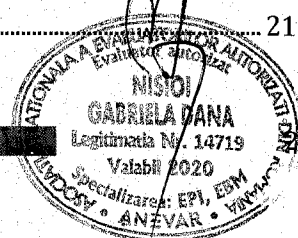
<b>SCRISOARE DE TRANSMITERE.....</b>	<b>4</b>
<b>PARTEA I – INTRODUCERE.....</b>	<b>4</b>
REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE .....	4
CERTIFICAREA EVALUATORULUI .....	7
<b>PARTEA II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>	<b>8</b>
II.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....	8
II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI .....	9
II.3 SCOPUL EVALUARII.....	9
II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE .....	9
II.5 TIPUL VALORII.....	10
II.6 DATA EVALUARII.....	11
II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII.....	11
II.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	11
II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE .....	13
II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	15
II.11 DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV .....	15
II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI.....	16
<b>PARTEA III – PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>17</b>
III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE .....	17
III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE .....	17
III.3 DESCRIEREA TERENULUI .....	18
III.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT .....	20
<b>PARTEA IV – ANALIZA PIETII IMOBILIARE .....</b>	<b>21</b>
IV.1 ANALIZA CERERII .....	21

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



**GEOSTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

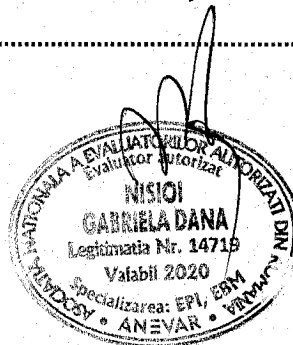
*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@yaho.com*



**GEOSTONE**

IV.2 ANALIZA OFERTEI .....	21
IV.3 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII .....	25
<b>PARTEA V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI .....</b>	<b>26</b>
<b>PARTEA VI – EVALUAREA PROPRIETATII .....</b>	<b>28</b>
VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	28
<b>PARTEA VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....</b>	<b>32</b>
VII.1 ANALIZA REZULTATELOR.....	32
VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	33
<b>ANEXE.....</b>	<b>34</b>
ACTE DE PROPRIETATE.....	34
DOCUMENTATIE CADASTRALA.....	34
INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETEI .....	34
FIGURI, SCHEME, FOTOGRAFII SECUNDARE (neincluse in capitolele anterioare).....	34
<b>BIBLIOGRAFIE.....</b>	<b>35</b>



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

GESTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



## PARTEA I - INTRODUCERE

### REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**OBIECTUL EVALUARII: TEREN PASUNE, CC INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 302 MP**

**IDENTIFICARE** identificat cu nr. cad. 34402, inscris in CF 34402 UAT Pojorata

**CADASTRALA IMOBIL**

**PROPRIETAR** Comuna Pojorata, domeniu privat

**ADRESA PROPRIETATII** Sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava

**CLIENT / UTILIZATOR** Client - PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Utilizator - PRIMARIA COMUNEI POJORATA

**NATURA SI SURSA**

1

**INFORMATIILOR**

Informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre reprezentantii Primariei comunei Pojorata. In elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate informatii de pe piata imobiliara, segmentul de piata terenuri amplasate in intravilanul localitatilor, cu posibila utilizare rezidentiala, amplasate in com. Pojorata.

**SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI**

Terenul pasune si curti constructii, cu suprafata de 302 MP, este amplasat in zona mediana, in intravilanul com. Pojorata, la intrarea dinspre mun. Câmpulung Moldovenesc in comuna Pojorata, in proximitate de Casa Gabi, limitat de lunca raului Moldova si prezinta o forma neregulata, ocupat la data inspectiei de constructii C1, C2, care nu fac obiectul evaluarii. Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. La data inspectiei accesul la teren se realizeaza prin proprietatea cu nr. Cad. Propr. Mandrila, asupra careia evaluatorul nu are cunostinte daca este instituit un drept de servitute. Proprietatea are acces la reseaua de alimentare cu energie electrica.

Vecinatati ale terenului: lunca râului Moldova, propr. Comuna Pojorata, propr. Mandrila M, propr. cu nr. cad, 30424, propr. Balan Teodor, Mandrila Ileana.



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Computing Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

**CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE** Lipsa actelor in care sa fie mentionata modalitatea de acces la teren

**TIPUL VALORII** Valoarea de piata

**SCOPUL EVALUARII** VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

**DATA EVALUARII** 30.01.2020

2

**DATA RAPORTULUI** 30.01.2020

**DATA INSPECTIEI** 12.12.2019

**CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII** 4,7790 lei echivalent 1 eur

3

**DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE** Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara proprietatea este inregistrata cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniu privat, dobandit prin Lege in baza Actelor administrative nr. 141/19.12.2018, 857/06.02.2019, nr. 12/26.02.2019, emise de Consiliul Local Pojorata.

Conform partii a III-a din extrasului de carte funciara (foaia de sarcini) asupra proprietatii imobiliare nu sunt inregistrate sarcini.

4

**DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE** Nu s-au pus la dispozitia evaluatorului, acte de proprietate asupra proprietatii.

5

**DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA** Extras de carte funciara  
Plan de amplasament si delimitarea imobilului

6

**UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII** La data inspectiei, 12.12.2019, terenul era ocupat de constructii, care nu fac obiectul evaluarii.

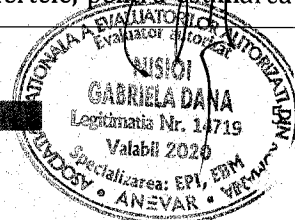
**CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII** Analizand proprietatea imobiliara si anume terenul in suprafata de 302mp amplasat in zona mediana a com. Pojorata, in proximitate de Casa Gabi, limitat de lunca raului Moldova fara acces la drumul public, cea mai buna utilizare a proprietatii poate fi rezidentiala (gradina sau pentru edificare) prin comasarea cu proprietatile invecinate. Analiza CMBU a fost realizata de catre evaluatorul, pentru a se identifica segmentul de piata, de unde vor fi selectate ofertele, pentru estimarea

**GEOSTONE S.R.L.**

Membu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



**GESTONES.R.L.**

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

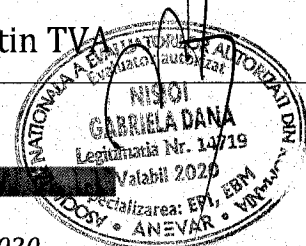
email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

valorii de piata.

<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	Proprietatea este amplasata in zona mediana a com. Pojorata, in zona rezidentiala, ocupata de case de locuit unifamiliale.
<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE</b>	Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. La data inspectiei accesul la teren se realizeaza prin intermediul altor parcele, asupra carora evaluatorul nu are cunostinta daca este instituit un drept de servitute.
<b>CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI</b>	Zona mediana cu caracter rezidential, ocupat de case de locuit unifamiliale.
<b>UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI</b>	Retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa, aflate in zona.
<b>UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATII/ RACORDATA</b>	Retea alimentare energie electrica, aflata in zona.
<b>AMBIENT</b>	Trafic auto intens, avand in vedere apropierea de drumul national DN 17
<b>8 METODE UTILIZATE</b>	Metoda comparatiilor directe
<b>VALOAREA DE PIATA</b>	
<b>9 ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE</b>	4.350 lei respectiv 910 eur
<b>10 IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE</b>	- Valoarea de piata a terenului este estimata in conditiile actuale de acces pe teren, respectiv lipsa CAII DE ACCES. - In cazul modificarii conditiilor de mai sus, valoarea de piata a terenului va fi diferita fata de cea estimata in cadrul prezentului.
<b>12 CONCLUZIA FINALA ASUPRA VALORII DE PIATA</b>	<b>4.350 lei respectiv 910 eur</b> valorile nu contin TVA



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

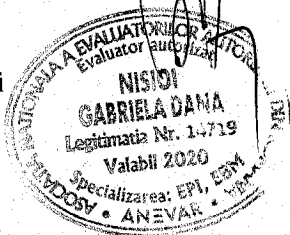
## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

*Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca:*

- Afirmatiile 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, remunerarea de fapt nu exista, lucrarea fiind cu scop didactic;*
- 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 editia 2018;*
- Nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semneaza 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 si concluziilor continute aici, valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data **30.01.2020**, este estimata la **30.01.2020**.*
- Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.*

Evaluatori: Gabriela Dana Nisoi

Data certificarii: 30.01.2020



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

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: gabrieladanu@yahoo.com



**GEOSTONE**

## PARTEA II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

### **II.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

- Denumire societate: **S.C. GEOSTONE S.R.L.**
  - **Membru corporativ ANEVAR**
  - **Nr. legitimație ANEVAR - 433/2020**
  - Cod unic de inregistrare: 22714221
  - Nr. inregistrare: J33/1701/2007
  - Sediul 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. 14719/2020:**
  - - 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 –10 ani.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale, obiective și imparțiale;
- ✓ Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor față de proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- ✓ Evaluatorul are față de proprietar poziția de executant.
- ✓ Evaluatorul în procesul de evaluare și în elaborarea raportului nu a fost asistat de terți.



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

## **II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNIATI**

- Identificare client: **PRIMARIA COMUNEI POJORATA.**
- Identificare utilizatori desemnati:
  - Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare il are doar clientul. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizata cu acordul scris al evaluatorului.**
  - Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat si in conformitate cu necesitatile solicitate de catre **PRIMARIA COMUNEI POJORATA** fata de care evaluatorul poarta raspundere pentru corectitudine si acuratetea datelor prezentate.

## **II.3 SCOPUL EVALUARII**

**Scopul prezentei evaluari este VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.**

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

Utilizarea propusa a evaluarii este **vanzarea proprietatii imobiliare.**

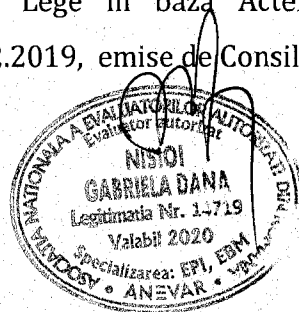
Prezenta evaluare nu poate fi utilizata decat in scopul in care a fost solicitata si realizata, si nu poate fi utilizata in alte scopuri sau in afara contextului prezentat.

## **II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE**

- **Adresa proprietatii (adresa postala, cod postal):** sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava
- **Descriere legala conform cadastru si CF:**
  - Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara 34402 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34402;
  - Conform partii I din extrasul CF imobilul este identificat: TEREN INTRAVILAN, PASUNE SI CC CU SUPRAFATA DE 302 MP

Conform partii a II-a (foaia de proprietate): proprietatea **este inregistrata cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniul privat**, dobandit prin Lege in baza Actelor administrative nr. nr. 141/19.12.2018, 857/06.02.2019, nr. 12/26.02.2019, emise de Consiliul Local Pojorata.

Conform partii a III-a (foaia de sarcini): proprietatea este libera de sarcini.



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GESTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobilit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

Abateri de la cartea funciara nu s-au constatat, adresa imobilului si numele proprietarului nu sunt eronate.

- Conformitati date Plan amplasament cu datele inspectiei: conform inspectiei nu s-au identificat diferente de suprafata si de amplasament din acte fata de cele din teren.

- **Date privind dreptul de proprietate**

**Dobandirea:** Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara proprietatea **este inscrista cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniu privat**, dobandit prin Lege in baza Actelor administrative nr. nr. 141/19.12.2018, 857/06.02.2019, nr. 12/26.02.2019, emise de Consiliul Local Pojorata.

- **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosinta, dispozitie), fara alte drepturi subordonate.
- **Dreptul de proprietate supus evaluarii:** drept absolut asupra imobilului.
- **Diferenta scriptic-faptic:** Analizand actele cadastrale si extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferente intre scriptic si faptic, respectiv proprietatea fizic se prezinta ca cea descrisa in acte.

## **II.5 TIPUL VALORII**

Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2019.

Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **VANZARE** tipul de valoarea adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2019, este **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 conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2019.

*«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.»*

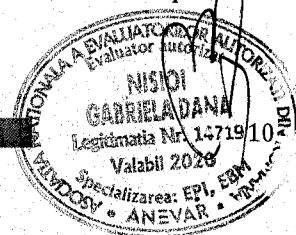
*Valoarea de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului.* Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii este de 4,7790 LEI pentru 1 eur la data evaluarii 30.01.2020.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Computing Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## II.6 DATA EVALUARII

Data evaluării: 30.01.2020

Concluzia asupra valorii s-a realizat în data de 30.01.2020 și este valabilă la această dată.

## II.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Definierea misiunii de evaluare este efectuată de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare și are drept scop stabilirea condițiilor și criteriilor de desfășurare a lucrărilor de evaluare. Misiunea de evaluare include următoarele elemente care sunt prezentate în cadrul prezentului raport: identificarea a proprietății imobiliare; identificare a drepturilor de proprietate evaluat; destinația evaluării și orice limitare legată de aceasta; definiție a tipului de valoare; data evaluării și data raportului; identificare ariei de aplicabilitate a evaluării și a raportului; identificare a oricărui condiții limitative pe care se bazează evaluarea.

Evaluatorului i-au fost furnizate doar actele cadastrale, actele de proprietate nu i-au fost puse la dispoziție.

Limitări privind documentația: nu au fost prezentate actele de proprietate.

Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator membru titular Gabriela Dana Nisioi în prezența reprezentantului primăriei com. Pojorata. La data inspecției evaluatorul a avut acces la teren pentru o vizualizare adecvată.

În îndeplinirea misiunii de evaluare solicitate, evaluatorul a analizat documentația ce privește proprietatea și anume extrasul de carte funciara, planul de amplasament al imobilului și a realizat analiză asupra zonei amplasării proprietății prin inspecție și culegerea informațiilor despre zonă și anume tipul zonei, utilizarea terenului în zonă, tipul clădirilor edificate în zonă, cai acces, iluminat stradal, distanța până la mijloace de transport în comun, magazine, prezența unor elemente care provoacă disconfort auditiv, etc, cât și piața imobiliară, segmentul de piață al terenurilor având CMBU rezidențial, amplasate în com. Pojorata.

## II.8 NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

- Informații aferente definirii temei:

- Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat în baza extrasului de carte funciara.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020

CUJ: 22714221 ; J33/1701/2007

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



**GESTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@yahoo.com*



**GEOSTONE**

- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Conform datelor actelor cadastrale si inspectiei, terenul intravilan cu categoria de folosinta pasune, poate avea destinatia terenurilor din zona, respectiv viran, ce reprezinta utilizare intermediara. Pentru specificarea care este C.M.B.U. este necesar un Certificat de urbanism, cu specificarea coeficientilor urbanistici.
- Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului si inspectiei in teren, sunt retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa.
- Informatii publice:
  - Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ul Primariei Pojorata, de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii.
  - Informatiile privind zona evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei vizual, si din informatiilor oferite de vecinii proprietatii.
  - Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

**Informatiile preluate din surse publice se presupune a fi credibile. Corectitudinea preluarii informatiilor ramane in responsabilitatea evaluatorului.**

- Informatii descriptive:
  - Datele cu privire la componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.
  - Date tehnice, indici urbanistici si date economice cu privire la teren nu au fost disponibile evaluatorului.

**Informatiile descriptive observate si culese de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.**

• **Informatii adecvate de pe piata specifica**

- Piata analizata de catre evaluator s-a referit la piata imobiliara, segmentul de piata a terenurilor virane, intravilane, avand destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale. Datele privind piata imobiliara au avut ca sursa agentii imobiliari de pe segmentul dat, site-uride de specialitate ([www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), site-urile agentilor imobiliare), presa electronica, notariate si baza de date

**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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



**GESTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@yaho.com*



**GEOSTONE**

proprie a evaluatorului. Datele selectate si verificate de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.

## **II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, 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:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si delimitarea imobilului vizat de OCPI si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul. Locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.
- 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.
- 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 imobilului, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- 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.
- 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

**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

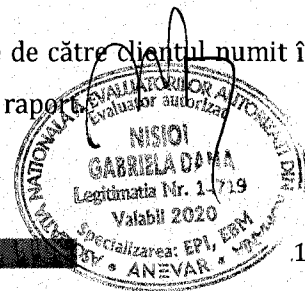
email: gabrieladan@yahoo.com



**GEOSTONE**

sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- **Proprietatea este liberă de sarcini, evaluarea realizându-se asupra unui drept absolut (real) de proprietate.**
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză a terenului, prin săpături, pentru a analiza condițiile de fundare (în acest scop fiind necesar un studio geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra stării solului și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida terenul ca fiind constructibil.
- 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 destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele 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.



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



**GEOSTONE**

- Litigii generate de elemnete ascunse sau vecinatati care sa afrecteze proprietate evaluate nu au fost identificate;

## **II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE**

- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere;
- 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.
- Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluarii;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. 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.

Data: 30.01.2020

Evaluator: Gabriela Dana Nisioi

## **II.11 DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV**

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2019**, care reglementeaza activitatea de evaluare.

**Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR**

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

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@vahoo.com*



- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2018 (definitii)

## **II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI**

**Prezentul raport de evaluare** este instrumentul prin care evaluatorul comunica clientului rezultatele si concluziile evaluarii imobiliare.

Raportul de evaluare intocmit este unul explicativ, detaliat (narativ), in format letric ce poate fi comunicat clientului pe hartie sau pe suport electronic.

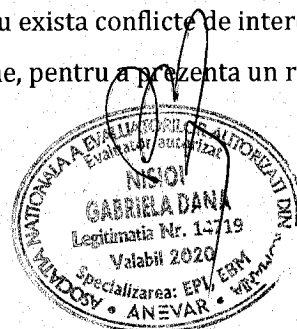
Continutul si structura raportului de evaluare respecta cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018, tinand cont si de cerintele clientului legate de tipul de proprietate, de natura si complexitatea misiunii de evaluare.

Prezentul raport de evaluare exprima opinia clara si neechivoca si suficient de detaliata, care garanteaza ca informeaza corect si nu v-a duce la neintelegeri asupra situatiei reale si asupra valorii estimate a proprietatii evaluate.

Forma raportului de evaluare a tinut cont de informatiile specifice primite de evaluator la client si de scopul utilizarii evaluarii de catre acesta.

Raportul de evaluare explica metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse in cursul evaluarii si prezinta informatiile semnificative care au fost folosite in analiza.

**Raportul de evaluare** este obiectiv si **evaluatorul** asigura ca nu exista conflicte de interese, nu este influentat de presiuni din partea clientului sau a unei terte persoane, pentru a prezenta un rezultat predestinat al evaluarii.



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020*

*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

mobilit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ahoo.com



### **PARTEA III - PREZENTAREA DATELOR**

#### **III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE**

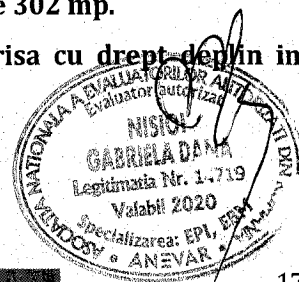
Comuna Pojorîta se află situată în nord - estul României și în vestul județului Suceava Comuna este compusă din satele Valea Putnei și Pojorîta și se învecinează la sud cu Dorna Arinii, la nord - vest cu Fundu Moldovei, la vest cu Iacobenii și la nord cu Sadova. Teritoriul comunei Pojorîta este situat 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 conglomeratele 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.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE**

Proprietatea subiect: **teren intravilan, PASUNE SI CC cu suprafata de 302 mp.**

Actele care atesta dreptul de proprietate: **proprietatea este inregistrata cu drept deplin in favoarea COMUNEI POJORATA, domeniu privat.**



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

**GHOSTONES.R.L.**

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



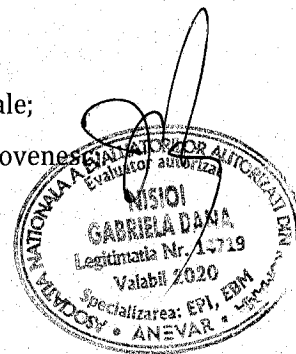
**GEOSTONE**

Corabarat actele cadastrale, plan de amplasament si extras de Carte Funciara si cu inspectia in teren nu s-au sesizat diferente, situatia fiind simlarea cea in teren cu cea din acte de proprietate si cadastrala.

Legal conform actelor cadastarale, imobilul are destinatie de faneata la data inspectiei imobilul fiind liber de constructie.

### **III.3 DESCRIEREA TERENULUI**

- o Utilizarea terenului in zona: liber de constructii (pasune) si rezidential;
- o Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica;
- o Forma: forma neregulata, limitata pe o latura de lunca raului Moldova;
- o Deschidere: Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate.
- o Situatia actuala a terenului: terenul este ocupat de constructii, C1 si C2- anexe, fiind amplasat in zona mediana a com. Pojorata;
- o Date conform Certificat de urbanism: evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism;
- o Vecinatati: lunca râului Moldova, propr. Comuna Pojorata, *propr. Mandrila M*, propr. cu nr. cad, 30424, propr. Balan Teodor, Mandrila Ileana.
- o Puncte de interes: proximitate de mun. Campulung Moldovenesc; ;
- o Cai de acces: DN17 (E85) fara acces direct ;
- o Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: Parcela de teren nu are cale de acces, avand deschidere la proprietati invecinate. La data inspectiei accesul la teren se realizeaza prin intermediul altei parcele asupra careia evaluatorul nu are cunostinta daca este instituit un drept de servitute;
- o Distanta fata de centre comerciale: - 1,5 km;
- o Distanta fata de institutii publice: - 1,5 km de Primaria Pojorata;
- o Distanta rutiera fata de retele de transport urban: in zona;
- o Topografie: plan;
- o Zona verde: terenuri virane si terenuri ocupate de case de locuit unifamiliale;
- o Avantajul zonei este data de imediata apropiere de mun. Campulung Moldovenesc;
- o Dezavantaje: lipsa drumului de acces;



**GHOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

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*

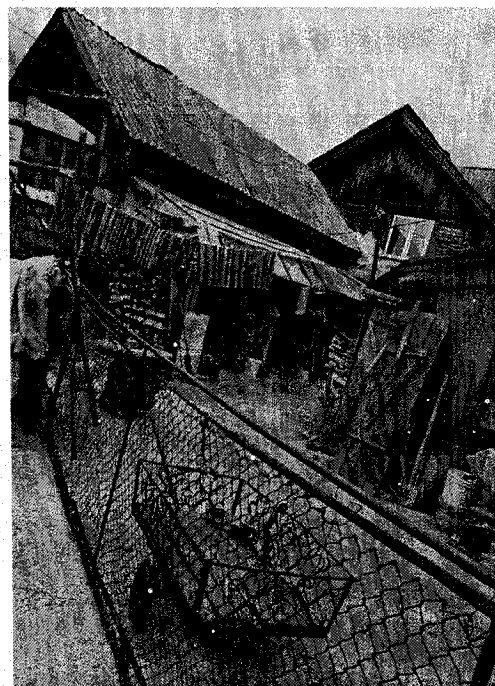
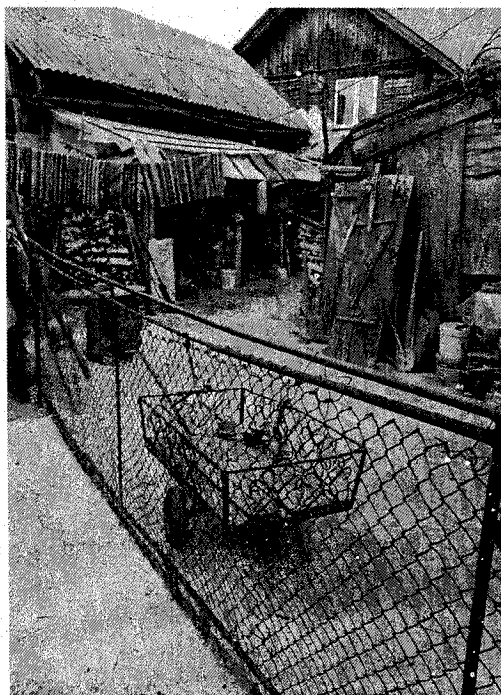
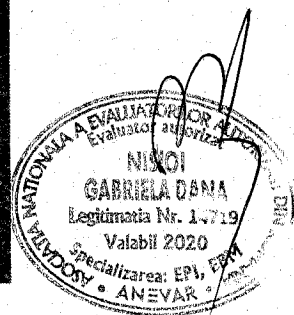
*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladanan@yahoo.com*

**Poze proprietate:**



**GEOSTONE**



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

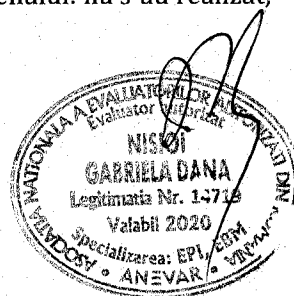
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



### III.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

- Data achizitiei/dobandire: prin Lege
- Transferuri ulterioare de drepturi: dupa data de dobandire a terenului: nu s-au realizat;
- Schimbari de utilizare: nu s-au realizat;
- Imbunatatiri, amenajari: nu s-au realizat alte imbunatatiri.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2020

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

mobilit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

## **PARTEA IV - ANALIZA PIETII IMOBILIARE**

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

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

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

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

### **IV.1 ANALIZA CERERII**

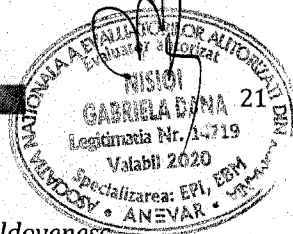
Pe piața imobiliară terenurile libere înregistrează de câțiva ani la nivelul ofertei nivele de preturi ce urmăresc interese speculative, fără a fi luată în considerare utilizarea optimă viitoare. În general, prețurile solicitate pentru loturile libere sunt corelate cu ofertele din zona de amplasare, de cele mai multe ori nefiind luate în considerare tranzacțiile încheiate. Din păcate numai uneori cumpărătorul sau proprietarul apelează și la opinia unor specialiști (evaluatori, agenți sau consultanți

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



**GEOSTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@yaho.com*



**GEOSTONE**

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

Pentru a reflecta cu acuratete valoarea, vanzarile comparabile trebuie sa aiba un potential de utilizare similar si o durata de utilizare similara. Durata se refera la absorbtia proprietatii in totalitatea ei, dupa terminarea dezvoltarii; este un element critic al valorii in abordarea dezvoltarii, reprezentand o variabila importanta ce influenteaza valoarea de piata a imobilului finalizat. Complexitatea estimarilor creste cand proprietatea are un potential de utilizare mixt. Terenurile libere in exces din vecinatatea proprietatilor avand utilizari permise prin zonarea curenta, pot indica o alta utilizare sau combinatie de utilizari, care ar trebui considerate proprietatii ofertate. Caracteristicile unei piete in care parcele se vand unor investitori-intreprinzatori in anticiparea dezvoltarii sunt foarte diferite decat cele dintr-o piata in care loturi libere sunt detinute de investitori speculativi. Natura cererii pentru un teren viran variaza functie de motivatiile cumparatorilor sai cei mai probabili. Intreprinzatorii sau cumpara si dezvolta imediat o proprietate sau cumpara imediat terenul in vederea dezvoltarii in urmatorii ani. Un astfel de investitor priveste terenul ca o componenta a proprietatii si care ii va aduce un profit anticipat dupa dezvoltarea sa. Speculatorul considera diferit o parcela nedezvoltata: cativa astfel de investitori vor cumpara terenul pentru a-l revinde cu un castig pe termen scurt. Speculatorii pe termen scurt sunt

**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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



GEOSTONES.R.L.

*Campulung Moldovenesc*

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

*mobil: 074 315.5245 / 074 333. 8249*

*email: gabrieladan@ yahoo.com*



**GEOSTONE**

dependenti de evolutia pietei; ei vor obtine profituri mari daca piata terenului speculat va creste si invers. Alti speculatori folosesc terenul liber ca plasament alternativ de capital pe termen lung. Fortele ce constituie cererea pentru terenuri libere interactioneaza in general, intrucat exista un interes comun. Succesul final al investitorului intreprinzator si al investitorului pe termen lung depinde de cererea cumparatorilor finali. Succesul speculatorului pe termen scurt depinde de abilitatea lui de a previziona ciclurile de piata pe termen scurt, care pot fi sau nu conduse de politica economica. Desi in teoria economica se sugereaza ca pietele terenurilor pe termen scurt sunt determinate de cererea reala a cumparatorilor, in realitate lucreaza alte forte ale pietei. Fluctuatiile pietei pe termen scurt reflecta raspunsul pietei imobiliare la reglementarile zonarii si utilizarii si tendinta participantilor pe piata de a lua decizii pe baza informatiilor imperfecte. Activitatea speculatorilor pe termen scurt conduce la explozia preturilor pe piata, deseori fiind atat de ridicate incat ele depasesc cu mult ceea ce se considera a fi un cost economic rezonabil investitorilor-intreprinzatori. Cu toate acestea , intreprinzatorii pot gasi justificate preturile mari ale terenurilor cat timp presiunea crescuta a cererii utilizatorilor face ca dezvoltarea sa fie fezabila economic. Pe de alta parte, daca presiunea cererii nu e suficienta sa contribuie la un nivel ridicat al preturilor, speculatorii mai degraba vor reduce preturile cerute pentru a le aduce la nivelul solicitat de investitiile intreprinzatorilor. Vanzatorii, cumparatorii si mai ales consultantii acestora trebuie sa inteleaga nu numai caracterul pe termen scurt al pietei pentru parcela libera, dar si cererea pe termen lung a utilizatorilor pentru lotul de teren.

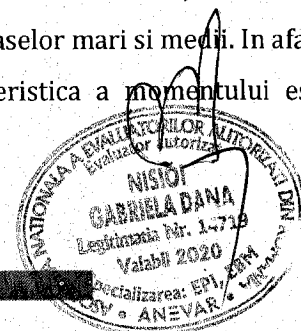
**Cererea pentru terenuri, in anul 2019**, va continua sa vina din partea segmentului rezidential. Luand in considerare cresterea salariilor si a intentiei de a achizitiona o locuinta, proiectele rezidentiale vor continua sa ramana principalele motoare ale cererii pentru terenuri.

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

#### **IV.2 ANALIZA OFERTEI**

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

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



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEFAR, legiřimatie 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

**GEOSTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@yahoo.com*



**GEOSTONE**

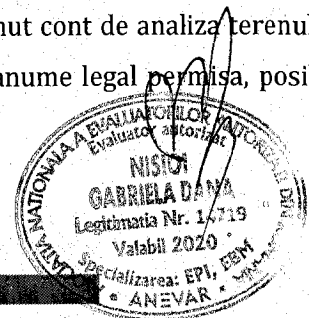
Chiar daca in prima jumatate de an investitorii s-au dovedit activi pe piata, asertiunea este data ca valabila de catre agentii imobiliari doar in cazul pietelor care in anii de boom imobiliar au inregistrat cel mai mare ritm de tranzactii, adica Bucuresti si marile orase (Cluj-Napoca, Timisoara, Constanta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

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

Astfel, spre exemplu, analizand comparativ datele privind evolutia pretului in ultimele 12 luni, vom observa ca pietele care au suferit cea mai mare depreciere de preturi sunt acelea care in mod obisnuit se afla la marginea interesului investitorilor. Altfel spus, ce era mai ieftin s-a ieftinit si mai tare, in timp ce pietele scumpe s-au depreciat cu valori mai mici. Trebuie mentionat ca datele sunt valabile numai in cazul terenurilor aflate la periferia oraselor, avand perspectiva imediata de dezvoltare urbana. Primele cinci orase in topul scaderilor de preturi sunt Iasi, Oradea, Craiova, Bistrita si Resita, orase care, de altfel, se afla in coada clasamentului celor mai scumpe zone din Romania.

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

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



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

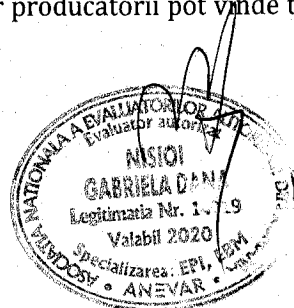


GEOSTONE

#### IV.3 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII

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

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020

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: gabrieladanan@yahoo.com



**GEOSTONE**

## **PARTEA V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI**

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

### **Definitie:**

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

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

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

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

### *Utilizari probabile in mod rezonabil*

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

Concluziile sunt urmatoarele:

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

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

### *Testul de permisivitate legala*

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

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

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*



### *Testul pentru posibilitatea fizica*

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

### *Testul fezabilitatii financiare*

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

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

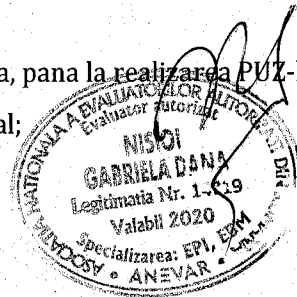
### *Testul valorii maxime*

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

### *Concluzii:*

Concluziile celei mai bune utilizari:

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



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

**GEOSTONE S.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@yaho.com*



**GEOSTONE**

## **PARTEA VI – EVALUAREA PROPRIETATII**

### **VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE**

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

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

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

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

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

Grupa terenurilor cu destinatie speciala (include terenurile folosite pentru transporturi si pentru constructiile si instalatiile aferente, constructii hidrotehnice, termice, de transport al energiei, gazelor naturale si instalatiile aferente acestora, constructii si instalatii pt telecomunicatii ; pentru exploitari miniere, petroliere ; cariere si halde ; constructii destinate apararii ; plaje, rezervatii naturale, monumente ale naturii, etc). Din perspectiva evaluarii terenul are valoare pentru că ofera utilitate potentiala ca amplasament pentru o structura, facilitate de recreere, exploatare agricola sau drept de trecere pentru cai de transport. Daca terenul are utilitate pentru o anumita utilizare si exista cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulara de utilizatori. Principiile si conceptele evaluarii terenului Principiile evaluării care influentează valoarea terenului sunt: 1. anticiparea 2. schimbarea, 3. cererea și oferta 4. substitutia 5. Echilibrul.

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

**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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



**GEOSTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@yahoo.com*



**GEOSTONE**

constituie piata pentru aceste amplasamente, creează un nivel de pret pentru teren, care nu prea are legătură cu utilizarea sa curentă. În astfel de circumstanțe, cea mai bună utilizare a amplasamentului poate fi posesia/detinerea speculativă pentru eventuale constructii de birouri. Oferta și cererea pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și preturile.

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

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

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

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

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

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

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

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

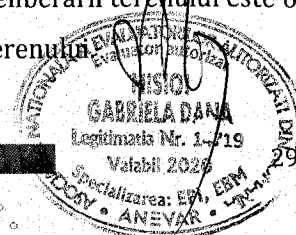
Terenul reprezintă principala sursă pentru orice venit generat de proprietate și are prioritate asupra oricărui venit generat de construcție. Valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți. Terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare iar, atunci când nu se întâmplă acest lucru, construcțiile trebuie demolate. În acest caz, costul eliberării terenului este o penalitate sau o contribuție negativă a clădirii, care va fi dedusă din valoarea terenului.

**GEOSTONE S.R.L.**

*Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2020*

*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*

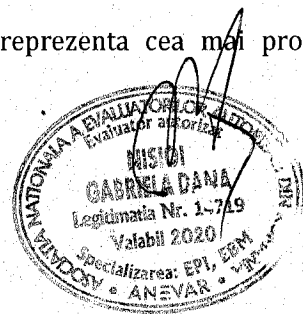


**GEOSTONE**

*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.
- 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.
- Alocarea - se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii diferitelor. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.
- Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anual alocat constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rata de capitalizarii.
- Capitalizarea directa a rentei se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului in schimbul unei rente sau chirii.
- Analiza fluxului de numerar actualizat - reprezinta o analiza a parcelarii si dezvoltarii terenului neamenajat, pe premise amenajarile si cladirile proiectate reprezinta cea mai probabila utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

**GESTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

### **Metoda comparatiei directe**

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

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

Ca si celelalte metode, metoda comparatiei directe este guvernata de principiul substitutiei, care este un pricipiu de prim rang si care spune ca "nici un comparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.

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

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



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



**GEOSTONE**

## **PARTEA VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

### **VII.1 ANALIZA REZULTATELOR**

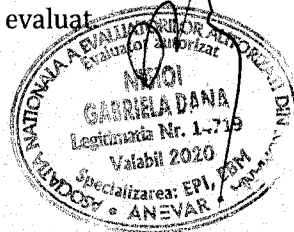
Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logica aplicate, au condus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

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

**In urma aplicarii metodei comparatiilor directe, VALOAREA DE PIATA terenului este de 910 eur.**

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

- Scopul evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării – vânzarea proprietății, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe oferă o valoare similară prețurilor practicate pe piață atunci când există un număr de tranzacții/oferte suficiente. În procesul evaluării au fost identificate suficiente proprietăți similare care să permită aplicarea metodei și care să ofere evaluatorului informațiile necesare pentru a estima o valoare de piață conformă cu condițiile pieței actuale. Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare prin metoda comparațiilor de piață implică analiza pieței imobiliare funciare pentru identificarea ofertelor/tranzacțiilor de proprietăți similare celui evaluat.



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020

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. Alexandra Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



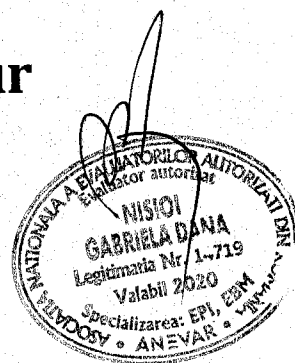
**GEOSTONE**

## VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordărilor de evaluare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 30.01.2020, **VALOAREA DE PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE -TEREN INTRAVILAN, PASUNE SI CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 302 MP - amplasat în sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava**, aflat în proprietatea COMUNEI POJORATA -domeniu privat, este de:

**4.350 lei respectiv 910 eur**

**valorile nu contin TVA**



**Data evaluării** este 30.01.2020. Cursul BNR 1EUR=4,7790 lei.

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

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## ANEXE

### **ACTE DE PROPRIETATE**

- Nu s-au prezentat evaluatorului acte de proprietate

### **DOCUMENTATIE CADASTRALA**

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

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

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

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

Sunt cuprinse in cadrul raportului de evaluare.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

**GEOSTONE S.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

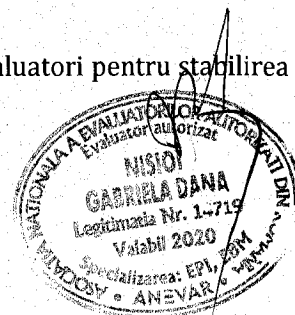
*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@ yahoo.com*



## **BIBLIOGRAFIE**

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



**GEOSTONE S.R.L.**

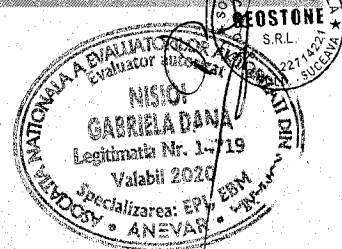
*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020*

*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 PASUNE SI CC, CU SUPRAFATA DE 302 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 34402/POJORATA, CU NR. CAD. 34402					
Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
	Suprafata terenului (mp)	302,00	3.856,00	2.637,00	2.000,00
	Pret de vanzare (lei/mp)		8,00	4,00	10,00
<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 mediana, la intrarea dinspre mun. Campulung Moldovenesc in com. Pojorata, in proximitate de Casa Gabi, limitat de albia raului Moldova, jud. Suceava	terenul este amplasat in intravilan Valea Putnei, com. Pojorata, zona mediana, in proximitate de Pensiune Bio ValeaPutnei, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava
<b>7 CLASIFICARE TEREN</b>					
	Clasificare teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<b>8 ACCES AMPLASAMENT</b>					
	Accesul catre amplasament	conform Planului de amplasament parcela de teren nu are deschidere la cale de acces, accesul fiind posibil prin parcelele invecinate	drum comunal asfaltat	drum pietruit	deschidere la drum principal
<b>9 CARACTERISTICI FIZICE</b>					
a	Marime (dimensiune) (mp)	302,00	3.856,00	2.637,00	2.000,00
b	Forma (raport dimensiuni) si front stradal	forma neregulata	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-da/canalizare-nu/gaz-nu	electricitate/apa	electricitate/apa	electricitate/apa
<b>11 ZONAREA</b>					
	Zonarea -tipul zonei	zona mediana / zona cu utilizare rezidentiala si prestari servicii / comercial (turistic)	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 / prestari servicii



**VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE**

**TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE SI CC, CU SUPRAFATA DE 302 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 34402/POJORATA, CU NR. CAD. 34402**

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila D
	Suprafata terenului (mp)	302,00	3.856,00	2.637,00	2.000,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		8,00	4,00	10,00
<b>1 DREPTURI DE PROPRIETATE</b>					
	Drepturi de proprietate transmise	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate	drept deplin de proprietate
	Explicatii pentru corectii	Corectii pentru dreptul de proprietate nu s-au realizat, intrucat toate proprietatile sunt detinute cu drept deplin de proprietate			
	Corectie procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		0,00	0,00	0,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		8,00	4,00	10,00
<b>2 RESTRICTII LEGALE</b>					
	Restrictii legale - coeficienti urbanistici				
	Explicatii pentru corectii	Corectii pentru restrictiile urbanistice in zona nu s-au realizat intrucat nu sunt informatii privind coeficientii urbanistici			
	Corectie procentuala pentru Restrictii		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici		0,00	0,00	0,00
	Corectie procentuala pentru autorizatie		0%	0%	0%
	Corectie pentru autorizatie de construire		0,00	0,00	0,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		8,00	4,00	10,00
<b>3 CONDITII DE FINANTARE</b>					
	Conditii de finantare	de piata	similare	similare	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%	0%	0%
	Corectie totala pentru finantare		0,00	0,00	0,00
	Pret corectat (lei/mp)		8,00	4,00	10,00
<b>4 CONDITII DE VANZARE</b>					
	Conditii de vanzare	?	oferta	oferta	oferta
	Explicatii pentru corectii	Conform datelor de pe piata, se negociaza pana la 10% din pretul oferit, in cazul confirmarii tranzactiei			
	Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru conditii de vanzare		-0,8	-0,4	-1
	Pret de vanzare (eur/mp)		7,20	3,60	9,00
<b>5 CONDITII DE PIATA</b>					
	Conditii ale pietii	prezent	prezent	prezent	prezent
	Explicatii pentru corectii	Corectii pentru conditiile pietii nu se realizeaza intrucat tranzactia si ofertele sunt prezente, neincadrandu-se in perioada de fluctuatii ale pietii			
	Corectie procentuala		0%	0%	0%
	Corectie totala pentru conditii ale pietii		0,00	0,00	0,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		7,20	3,60	9,00
<b>6 LOCALIZARE</b>					
	Localizare	terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona mediana, la intrarea dinspre mun. Campulung Moldovenesc in com. Pojorata, in proximitate de Casa Gabi, limitat de albia raului Moldova, jud. Suceava	terenul este amplasat in intravilan Valea Putnei, com. Pojorata, zona mediana, in proximitate de Pensiune Bio Valea Putnei, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava
	Explicatii pentru corectii	Conform datelor de pe piata, parcelele de teren amplasate pe traseul 1 transarau, sunt oferite la un pret superior, cu celalalt 2 eur/mp fata de celelalte zone avand in vedere ca este o zona destinata in special edificarii nensuportabile			
	Corectie procentuala		0%	83%	-27%
	Corectie totala pentru localizare		0,00	3,00	2,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		7,20	6,60	7,00
<b>7 CLASIFICARE TEREN</b>					



Clasificare teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Explicatii pentru corectii	Nu s-au realizat corectii intucut din informatiile de pe piata toate terenurile din zona sunt in intravilanul localitatii			
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru clasificare		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		7,20	6,60	7,00

#### 8 ACCES AMPLASAMENT

Accesul catre amplasament	conform Planului de amplasament parcela de teren nu are deschidere la cale de acces, accesul fiind posibil prin parcelele invecinate	drum comunal asfaltat	drum pietruit	deschidere la drum principal
Explicatii pentru corectii	Lipsa caii de acces la proprietatea subiect este un dezavantaj major pentru parcela de teren, potentialii cumparatori fiind detinatorii loturilor invecinate, pe unde se poate realiza accesul			
Corectie procentuala		-42%	-30%	-43%
Corectie totala pentru acces		-3,00	-2,00	-3,00
Pret de vanzare (eur/mp)		4,20	4,60	4,00

#### 9 CARACTERISTICI FIZICE

a	Marime (dimensiune) (mp)	302,00	3.856,00	2.637,00	2.000,00
Explicatii pentru corectii	Proprietatea subiect are o suprafata mult mai mica fata de loturile de teren oferite pe piata in com. Pojorata, suprafata optima, conform datelor de pe piata fiind de 1500-2000 mp, astfel comparabilele A, B si C vor avea corectii ale preturilor, negative				
Corectie procentuala		-20%	-20%	-20%	
Corectie totala		-0,84	-0,92	-0,80	
Pret de vanzare (eur/mp)		3,36	3,68	3,20	

b	Forma (raport dimensiuni) si front stradal	forma neregulata	regulata	regulata	regulata
Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%	
Corectie totala pentru forma si front		-0,34	-0,37	-0,32	

c	Topografie	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala		0%	0%	0%	
Corectie totala pentru topografie		0,00	0,00	0,00	
Pret de vanzare (eur/mp)		3,02	3,31	2,88	

#### 10 UTILITATI DISPONIBILE

Utilitati (en-el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	electricitate/apa-da/canalizare-nu/gaz-nu	electricitate/apa	electricitate/apa	electricitate/apa
Explicatii pentru corectii	Comparabilele A, B si C dispun de retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa, proprietatea supusa evaluarii dispune de retea alimentare energie electrica, astfel realizandu-se corectii pentru comparabilele A, B si C			
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilitati		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		3,02	3,31	2,88

#### 11 ZONAREA

Zonarea -tipul zonei	zona mediana / zona cu utilizare rezidentiala si prestari servicii / comercial (turistic)	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 / prestari servicii
Explicatii pentru corectii	Zona amplacarii proprietii supuse evaluarii si comparabilele, sunt zone ocupate de case de locuit si pensiuni			
Corectie procentuala		0%	0%	0%
Corectie totala pentru zonare		0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)		3,02	3,31	2,88
Corectie totala neta	absoluta	-4,14	0,23	-6,32
	ca % din pretul de vanzare	-52%	6%	-63%
Corectie totala bruta	absoluta	4,98	6,69	7,12
	ca % din pretul de vanzare	62%	167%	71%

Valoarea de plata a terenului in suprafata de 302 mp (fara TVA)

910 €

350 lei

Curs BNR la data de 30.01.2020 4,7790 lei

