

2019



GEOSTONE

NR. 75/20.12.2019

RAPORT DE EVALUARE

TEREN INTRAVILAN

CU SUPRAFATA DE 1.880 MP

Adresa imobil: intravilan comuna Pojorata, jud. Suceava

Proprietar: COMUNA POJORATA - DOMENIUL PRIVAT

Client: PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Utilizator: PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Evaluator: GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

Data raportului: 20.12.2019

Data evaluarii: 20.12.2019



Datele, informațiile și conținutul prezentului raport fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor fi transmise unor terți fără acordul scris și 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@ yahoo.com

CUPRINS

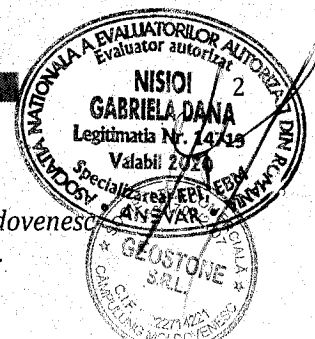
SCRISOARE DE TRANSMITERE	4
PARTEA I – INTRODUCERE	6
REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	6
CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	9
PARTEA II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	9
II.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI.....	10
II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI.....	11
II.3 SCOPUL EVALUARII	11
II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	11
II.5 TIPUL VALORII	12
II.6 DATA EVALUARII.....	13
II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII	13
II.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	14
II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	15
II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	17
II.11 DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV	18
II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI	18
PARTEA III – PREZENTAREA DATELOR	19
III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	19
III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE.....	19
III.3 DESCRIEREA TERENULUI.....	19
III.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT	22
PARTEA IV – ANALIZA PIETII IMOBILIARE	23
IV.1 ANALIZA CERERII.....	23

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

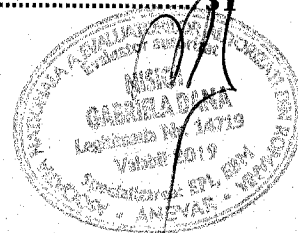
Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com

IV.2 ANALIZA OFERTEI	23
IV.3 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII	24
PARTEA V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	25
PARTEA VI – EVALUAREA PROPRIETATII	26
VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	26
PARTEA VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	26
VII.1 ANALIZA REZULTATELOR.....	28
VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	28
ANEXE.....	30
ACTE DE PROPRIETATE.....	30
DOCUMENTATIE CADASTRALA.....	30
INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETEI	30
FIGURI, SCHEME, FOTOGRAFII SECUNDARE (neincluse in capitolele anterioare).....	30
BIBLIOGRAFIE.....	31



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

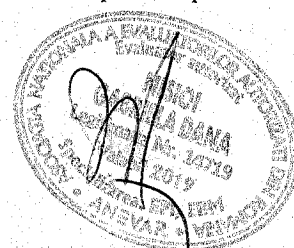
SCRISOARE DE TRANSMITERE

Catre,

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Prin prezenta, va inaintam raportul de evaluare, avand data evaluarii 20.12.2019 privind proprietatea imobiliara, si anume **TEREN INTRAVILAN, CC CU SUPRAFATA DE 1880 MP.** Terenul este ocupat de constructii, nu este imprejmuit, iar constructiile nu fac obiectul evaluarii. Proprietatea este amplasata in intravilan Comuna Pojorata, jud. Suceava, in proximitate de halda de steril, spre iesire din loc Pojorata in directia Valea Putnei.

- **DREPTUL ASUPRA PROPRIETATII EVALUATE:** imobilul este inscris in CARTEA FUNCARA 34628 UAT POJORATA CU NR. CAD. 34628; conform Partii a I-a din extrasul de carte funciara este mentionat la **imobil TEREN NEIMPREJMUIT CU SUPRAFATA DE 1.880 MP**; conform Partii a II-a in extrasul de carte funciara terenul este inscris cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA –domeniu privat, dobandit prin Lege, in baza actului administrativ nr. 141/2018 emis de Consiliul Local Pojorata (Act administrativ nr. 12/26-02-2019, act administrative nr. 6800 din 06.11.2019, emise de Primaria comunei Pojorata, jud. Suceava, Act administrativ nr. 120/2002 emis de Arhiepiscopia Sucevei si Radautilor, Protopopiatul (Campulung Moldovenesc, Parohia Ortodoxa Sfanta Treime Vatra Dornei; conform Partii a III-a proprietatea este libera de sarcini.
- **DATA INSPECTIEI:** Declar ca la data de 20.12.2019, ne-am deplasat la adresa imobilului si in prezenta reprezentantului primariei Pojorata am realizat inspectia parcelei de teren, facand toate investigatiile si analizele necesare asupra imobilului.
- Prezenta adresa este insotita de un raport de evaluare avand un numar de 34 pagini (raport si anexele). Raportul este prezentat sub forma explicativa (narativa) in forma scrisa, predat pe suport hartie.
- **SCOPUL EVALUARII:** In vederea vanzarii.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

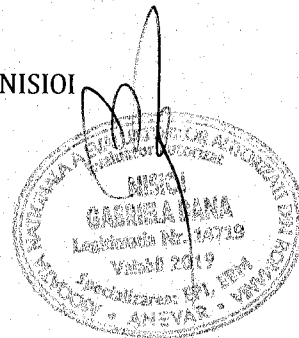
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

- **TIPUL DE VALOARE ESTIMATA:** valoarea de piata.
- **DATA EVALUARII:** 20.12.2019, data la care concluziile asupra valorii sunt valabile.
- **REZULTATELE EVALUARII:** valoarea de piata estimata prin metoda capitalizarii rentei funciare, este de **3.200 eur respectiv 15.280 lei**
- **CONCLUZIA ASUPRA VALORII:** Valoarea de piata a proprietatii imobiliare supuse evaluarii, TEREN INTRAVILAN, CC CU SUPRAFATA DE 1.880 MP, este de **3.200 eur respectiv 15.280 lei**

Data 20.12.2019

Evaluator: GEOSTONE SRL, prin membru titular GABRIELA DANA NISIOI



GEOSTONE S.R.L.

Membriu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladanam@yahoo.com

PARTEA I - INTRODUCERE

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

OBIECTUL EVALUARII: TEREN INTRAVILAN, CC CU SUPRAFATA DE 1.880 MP

Terenul este ocupat de constructii, nu este imprejmuit, iar constructiile nu fac obiectul evaluarii. Proprietatea este amplasata in intravilan Comuna Pojorata, jud. Suceava, in proximitate de halda de steril, spre iesire din loc Pojorata in directia Valea Putnei si are deschidere la doua laturi (V si S) la drum de acces.

IDENTIFICARE CF 34628 UAT POJORATA, cu nr. cad. 34628.

CADASTRALA IMOBIL

PROPRIETAR COMUNA POJORATA, domeniul privat

ADRESA PROPRIETATII intravilan comuna Pojorata, jud. Suceava, zona periferica, la iesirea din localitate spre sat Valea Putnei (in proximitate de halda de steril).

CLIENT / UTILIZATOR Client - PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Utilizator - PRIMARIA COMUNEI POJORATA

1 **NATURA SI SURSA 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 din zonele periferice ale comunei Pojorata, comunei Fundu Moldovei si Iacobeni, segmentul de piata terenuri cu suprafete curpinse in intervalul 1000 mp - 5.000 mp, amplasate in intravilanul localitatilor.

SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI

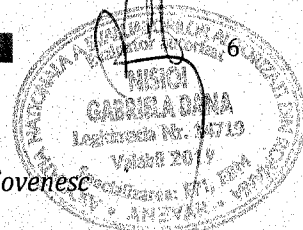
TEREN INTRAVILAN, CC CU SUPRAFATA MASURATA DE 1880 MP, inscris in Cartea Funciara 34628 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34628. Parcela de teren supusa evaluarii are forma dreptunghiulara, este amplasat in apropierea haldei de steril din localitate, avand deschidere la doua laturi, la V si S la drum de acces . Terenul este ocupat de constructii, nu este imprejmuit, iar constructiile nu fac obiectul evaluarii. Proprietatea este amplasata in intravilan Comuna Pojorata, jud. Suceava, in proximitate de halda de steril, spre iesire din loc

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legiřimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com

Pojorata in directia Valea Putnei. Cea mai buna utilizare a terenului supus evaluarii poate fi depozit deschis.

Utilitati in zona: retea alimentare energie electrica.

Vecinatati ale terenului: la S si V - drum vicinal

la N - halda steril,

la E - propr. Leustean Aurora 32974.

	CONDITII LIMITATIVE	Nu sunt
	DEOSEBITE	
	TIPUL VALORII	Valoarea de piata
	SCOPUL EVALUARII	In vederea vanzarii
2	DATA EVALUARII	20.12.2019
	DATA RAPORTULUI	20.12.2019
	DATA INSPECTIEI	20.12.2019
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	4,7736 lei echivalent 1 eur
3	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<ul style="list-style-type: none">• Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara proprietatea este inregistrata cu drept deplin in favoarea COMUNEI POJORATA - domeniu privat, dobandit prin Lege, in baza actului administrativ nr. 97/2013 emis de Consiliul Local Pojorata (adeverinta nr. 1072/17-02-2014 emis de Primaria comunei Pojorata, jud. Suceava.• 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, 20.12.2019, terenul era ocupat de constructii, care nu fac obiectul evaluarii.

GEOSTONE S.R.L.

Membreu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

CEA MAI BUNA

UTILIZARE A

PROPRIETATII

Analizand proprietatea imobiliara si anume terenul in intravilan comuna Pojorata cu suprafata de 1880 mp, amplasat in zona periferica a comunei Pojorata, cu deschidere la drum de acces vicinal pe doua laturi, in vecinatatea haldei de steril, cea mai buna utilizare a proprietatii poate fi **depozit deschis** (utilaje, materiale lemnoase). Analiza CMBU a fost realizata de catre evaluatorul, pentru a se identifica segmentul de piata, de unde vor fi selectate ofertele, pentru estimarea valorii de piata.

ZONA DE AMPLASARE Proprietatea este amplasata in zona periferica, la iesirea din com. Pojorata in vecinatatea haldei de steril din localitate. Terenul este ocupat de constructii, nu este imprejmuit, iar constructiile nu fac obiectul evaluarii.

7 ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE Accesul se realizeaza din drum vicinal pe doua laturi la sud si vest.

CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI Zona amplasarii proprietatii este ocupata de terenuri virane, ce pot avea utilizare agricola.

UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI Retea alimentare energie electrica

UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATII Retea alimentare energie electrica.

AMBIENT Trafic auto intens, avand in vedere distanta de la strada principala, DN17.

8 METODE UTILIZATE Metoda capitalizarii rentei funciare

VALOAREA DE PIATA 15.280 lei respectiv 3.200 eur

9 ESTIMATA

10 IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE - Nu s-au identificat ipoteze speciale

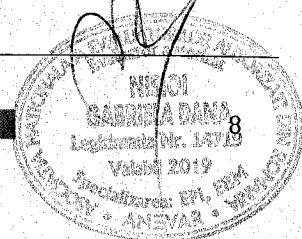
12 CONCLUZIA FINALA ASUPRA VALORII 3.200 eur respectiv 15.280 lei

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legi \imath matie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com

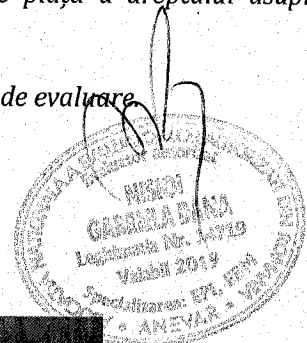
CERTIFICAREA EVALUATORULUI

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 asistentă 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 **20.12.2019**, este estimată la **20.12.2019**.
- Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare

Evaluatori: Gabriela Dana Nisioi

Data certificarii: 20.12.2019



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com

PARTEA II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARI

II.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

- 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
- 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. 14719/2019:**
- - 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.

- ✓ 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 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com

II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

- Identificare client: **PRIMARIA COMUNEI POJORATA.**
- Identificare utilizatori desemnați:
 - Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare îl are doar clientul. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizat cu acordul scris al evaluatorului.**
 - Conținutul prezentului raport de evaluare este adecvat și în conformitate cu necesitățile solicitate de către **PRIMARIA COMUNEI POJORATA** față de care evaluatorul poartă răspundere pentru corectitudine și acuratețea datelor prezentate.

II.3 SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentei evaluări este VANZAREA.

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

Utilizarea propusă a evaluării este **vanzarea proprietății imobiliare.**

Prezentă evaluare nu poate fi utilizată decât în scopul în care a fost solicitată și realizată, și nu poate fi utilizată în alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

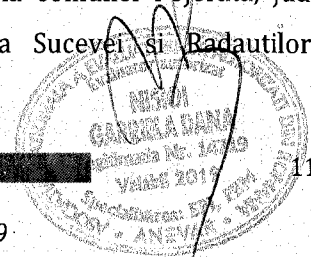
- **Adresa proprietății (adresa postală, cod postal):** Comuna Pojorata, zona periferică, jud. Suceava
- **Descriere legală conform cadastru și CF:**
 - Imobilul este înscris în Cartea Funciara 34628 UAT POJORATA, nr. Cad. 34628
 - Conform părții I din extrasul CF imobilul este identificat: TEREN INTRAVILAN, CC CU SUPRAFATA DE 1.880 MP
- Conform părții a II-a (foaia de proprietate): proprietatea este înscrisă cu drept absolut (deplin) în favoarea COMUNEI POJORATA - domeniu privat, dobândit prin Lege, în baza actului administrativ nr. 141/2018 emis de Consiliul Local Pojorata (Act administrativ nr. 12/26-02-2019, act administrativ nr. 6800 din 06.11.2019, emise de Primăria comunei Pojorata, jud. Suceava, Act administrativ nr. 120/2002 emis de Arhiepiscopia Sucevei și Radauților,

GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



████████████████████
GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

Protopopiatul (Campulung Moldovenesc, Parohia Ortodoxa Sfanta Treime Vatra Dornei; conform Partii a III-a proprietatea este libera de sarcini.

- Conform partii a III-a (foaia de sarcini): proprietatea este libera de sarcini.
- Abateri de la cartea funciara nu s-au constat, adresa imobilului si numele proprietarului nu sunt eronate.
- Conformitati date Plan amplasament si Plan de incadrare in zona 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 inregistrata cu drept absolut (deplin) in favoarea comunei Pojorata, domeniu privat, dobandit prin Lege, in baza actului administrativ nr. 141/2018 emis de Consiliul Local Pojorata (Act administrativ nr. 12/26-02-2019, act administrative nr. 6800 din 06.11.2019, emise de Primaria comunei Pojorata, jud. Suceava, Act administrativ nr. 120/2002 emis de Arhiepiscopia Sucevei si Radautilor, Protopopiatul (Campulung Moldovenesc, Parohia Ortodoxa Sfanta Treime Vatra Dornei; conform Partii a III-a proprietatea este libera de sarcini.
- **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

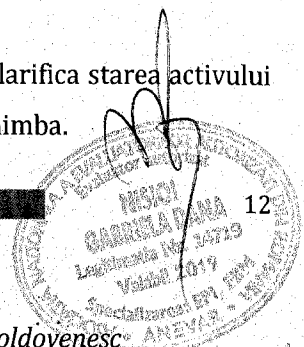
Estimarea valorii de piata va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifica starea activului in cadrul schimbului ipotetic sau situatiile in care se presupune ca activul se schimba.

████████████████████
GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Carapulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanadan@yahoo.com

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 4,7736 LEI pentru 1 eur.

II.6 DATA EVALUARII

Data evaluarii: 20.12.2019

Concluzia asupra valorii s-a relizat in data de 20.12.2019 si este valabila la aceasta data.

II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

Definirea misiunii de evaluare este efectuată de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de desfasășurare a lucrarilor de evaluare. Misiunea de evaluare include urmatoarele elemente care sunt prezentate in cadrul prezentului raport: identificarea a proprietatii imobiliare; identificare a drepturilor de proprietate evaluat; destinatia evaluarii si orice limitare legata de aceasta; definitie a tipului de valoare; data evaluarii si data raportului; identificare ariei de aplicabilitate a evaluarii si a raportului; identificare a oricaror conditii limitative pe care se bazeaza evaluarea.

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

Limitari privind documentatia: nu au fost prezentate actele de proprietate..

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator membru titular Gabriela Dana Nisioi in prezenta reprezentantului primariei comunei Pojorata. La data inspectie evaluatorul a avut acces la teren pentru o vizualizare adecvata.

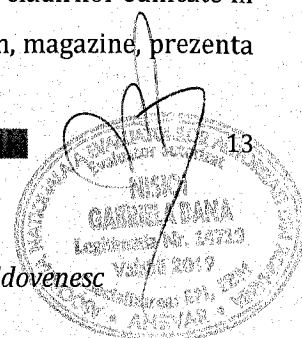
In indeplinirea misiunii de evaluare solicitate, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extrasul de carte funciara, planul de amplasament si planul de incadrare in zona al imobilului si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tipul zonei, utilizarea terenului in zona, tipul cladirilor edificate in zona, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com

unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al terenurilor din zonele periferice ale comunei Pojorata, comunei Fundu Moldovei si Iacobeni, segmentul de piata terenuri cu suprafete curpinse in intervalul 1q000 mp – 5.000 mp, amplasate in intravilanul localitatilor.

II.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

- Informatii aferente definirii temei:
 - Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de carte funciara.
 - 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 extravilan 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 enegie electrica
- Informatii publice:
 - Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ul Primariei Comunei 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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com

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 a terenurilor din zonele periferice ale comunei Pojorata, a segmentului de piata terenuri virane, intravilan, cu suprafete cuprinse in intervalul 1000 mp – 5000 mp, avand destinatia de terenuri agricole. Datele privind piata imobiliara au avut ca sursa agentii imobiliari de pe segmentul dat, site-urii de specialitate (www.storia.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.multecase.ro, site-urile agentilor imobiliare), presa electronica, notariate si baza de date 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:

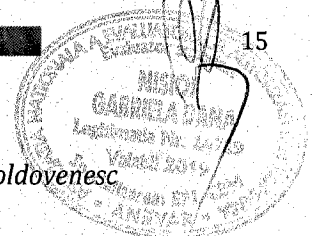
- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si delimitarea imobilului vizat de OCPI si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul. Locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, 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 preluat/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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



████████████████████
GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com

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 sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele furnizate de catre proprietar/destinatar si au fost prezentate fara a se intreprinde verificari sau investigatii suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.
- **Proprietatea este libera de sarcini, evaluarea realizandu-se asupra unui drept absolut (real) de proprietate.**
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Nu a realizat o analiza a terenului, prin sapaturi, pentru a analiza conditiile de fundare (in acest scop fiind necesar un studio geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra starii solului si acest raport nu trebuie inteles 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

████████████████████
GEOSTONE S.R.L.

Membbru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

str. Alexandru Vlahuta nr. 19A jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

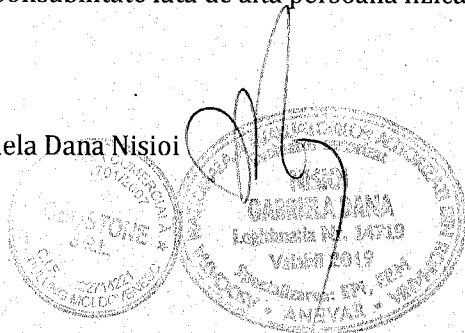
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Litigii generate de elemente 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 asum 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: 20.12.2019

Evaluator.. Gabriela Dana Nisioi



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanam@yahoo.com

II.11 DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2018**, care reglementeaza activitatea de evaluare.

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile
- Glosar 2018 (definitii)

II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI

Prezentul raportul 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 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.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 Iacobeni și la nord cu Sadova. Teritoriul comunei Pojorîta este situat din punct de vedere fizico - geografic la poalele Masivului Giupalău (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.

Proprietatea este amplasata in intravilan comuna Pojorata, jud. Suceava, zona periferica, la iesirea din localitate spre sat Valea Putnei (in proximitate de halda de steril).

III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea subiect: **teren intravilan, cu suprafata de 1.880 mp.**

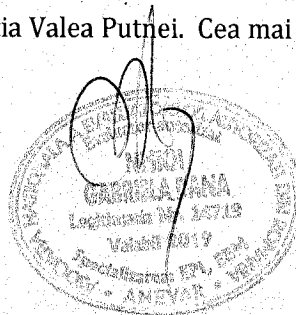
Actele care atesta dreptul de proprietate: **proprietatea este inregistrata cu drept deplin in favoarea COMUNEI POJORATA, domeniu privat.**

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

III.3 DESCRIEREA TERENULUI

TEREN INTRAVILAN, CC CU SUPRAFATA MASURATA DE 1880 MP, inregistrat in Cartea Funciara 34628 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34628. Parcela de teren supusa evaluarii are forma dreptunghiulara, este amplasat in apropierea haldei de steril din localitate, avand deschidere la doua laturi, la V si S la drum de acces. Terenul este ocupat de constructii, nu este imprejmuit, iar constructiile nu fac obiectul evaluarii. Proprietatea este amplasata in intravilan Comuna Pojorata, jud. Suceava, in proximitate de halda de steril, spre iesire din loc Pojorata in directia Valea Putnei. Cea mai buna utilizare a terenului supus evaluarii poate fi depozit deschis.

Utilitati in zona: retea alimentare energie electrica.



GEOSTONE S.R.L.

Membreu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

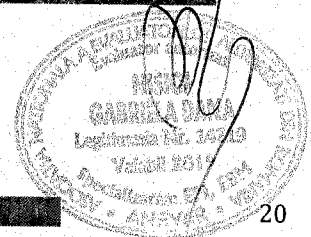
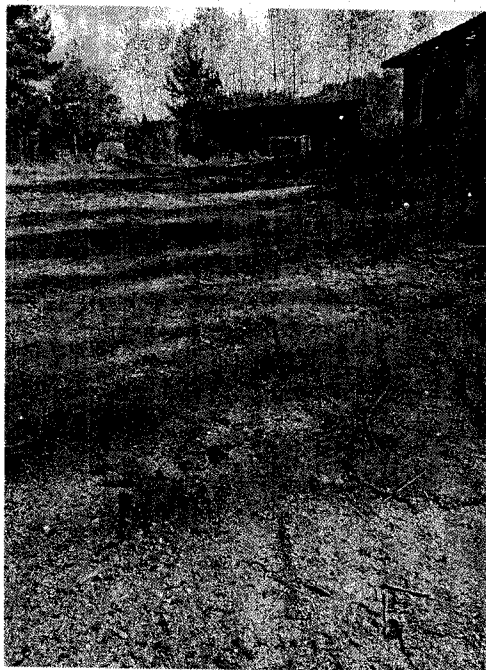
str. Alexandru Vlabuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com

- Forma: forma regulata, dreptunghiulara;
- Deschidere: terenul are deschidere la doua laturi, la V si S la drum vicinal .
- Situatia actuala a terenului: terenul este ocupat de constructii, fiind amplasat in zona periferica a comunei Pojorata;
- Date conform Certificat de urbanism: evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism;
- Vecinatati ale terenului: la S si V - drum vicinal la N - halda steril, la E - Propr. Leustean Aurora
 - Terenul este usor denivelat, fiind ocupat de constructi C1,C2 si C3 - anexe (zidarie, an edificare necunoscut) - care nu fac obiectul prezentei evaluari.
 - Utilitati in zona: retea alimentare energie electrica.
 - Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala:
Conform inspectiei in teren si coraborat cu planul de amplasament si delimitare a imobilului, parcela de teren are acces direct la drum vicinal.
- Topografie: Terenul este usor denivelat ;
- Zona verde: terenuri virane si paduri;

Poze proprietate:



GEOSTONE S.R.L.

Membriu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

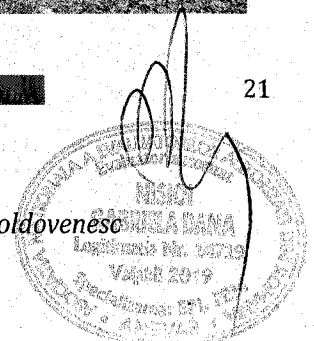


GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; j33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

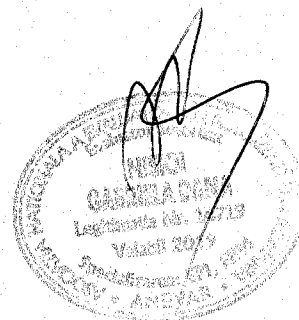
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com

III.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

- Data achizitiei/dobandire: prin Lege, in baza actului administrativ nr. 141/2018 emis de Consiliul Local Pojorata (Act administrativ nr. 12/26-02-2019, act administrative nr. 6800 din 06.11.2019, emise de Primaria comunei Pojorata, jud. Suceava, Act administrativ nr. 120/2002 emis de Arhiepiscopia Sucevei si Radautilor, Protopopiatul (Campulung Moldovenesc, Parohia Ortodoxa Sfanta Treime Vatra Dornei) 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 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

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

Cererea de terenuri in zona data vine din partea investitorilor, pretabile pentru activitati comerciale. Investitorii sunt interesati de suprafete de teren peste 2.000 mp.

IV.2 ANALIZA OFERTEI

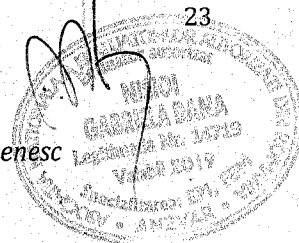
Camera Notarilor Publici Suceava a publicat recent valoarea minimă a terenurilor intravilane și extravilane din orașele și comunele din județul Suceava pentru anul 2018. Astfel, au fost estimate,

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com

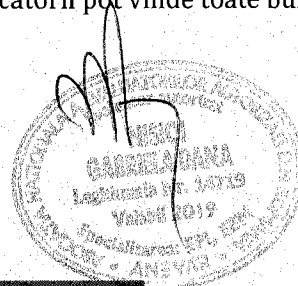
printr-un studiu de piață, sumele minime orientative pentru a putea fi calculat venitul impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, tariful de cadastru și publicitate imobiliară, dar și a onorariilor notarilor publici. Evaluatorul care a realizat studiul a făcut și o analiză a pieței terenurilor din județ potrivit căreia prețurile pe acest segment nu au mai scăzut din 2013, iar oferta este mai mare decât cererea. Analiza arată că: „În perioada 2009 - 2013 a fost constatată o cădere accentuată a prețurilor terenurilor, atât în mediul urban, cât și cel rural. Spre finalul anului 2013 și pe parcursul anilor 2014 și 2015, se constată o stagnare a scăderii prețurilor și o echilibrare a raportului cerere/ofertă, cu un ușor avantaj pe oferta care depășește cererea, acest lucru definind piața terenurilor ca fiind una a «cumpărătorului». Valorile minime ale terenurilor au fost stabilite în euro, pe metru pătrat, pe fiecare zonă, stradă din fiecare localitate a județului. Valoarea terenurilor care se afla în apropierea unei halde de steril este redusă cu 30 de procente.

La data inspecției în zona dată s-au identificat parcele de teren oferite spre vânzare. În analiza pieței, evaluatorul a selectat oferte de teren din alte zone periferice ale comunei Pojorata, având suprafețe cuprinse în intervalul 1.000-5.000 mp, cu o posibilă utilizare comercială. Selectarea ofertelor a ținut cont de analiza terenului prin prisma celor patru principii ale celei mai bune utilizări (CMBU) și anume legal permisă, posibil fizică, fezabilă financiar și maxim productivă.

IV.3 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII

Scopul în care se studiază **cererea și oferta pieței** îl 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. Atât cererea, cât 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 vândută și cumpărată pe piață? Răspunsurile la aceste întrebări depind de modul în 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 în 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 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com

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 conceptul 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 utilizarii 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 zonele periferice ale comunei Pojorata.

Concluziile sunt urmatoarele:

- Terenurile construite sunt ocupate de constructii case de locuit, terenurile libere sunt virane, ocupate de pasune.
- In imediata apropiere sunt disponibile terenuri libere, in intravilan, cu deschidere la drum DJ 175 Pojorata - Izvoarele Sucevei.

In concluzie cea mai probabila utilizare (mentionata cu scopul de a determina CMBU terenuri) va fi cea actuala, ceea ce reprezinta o utilizarea intermediara, pana la realizarea PUZ-lui.

Testul de permisivitate legala

Pentru a analiza daca este permisibila legal utilizarea poate fi doar de depozit deschis, dar este necesar un Certificat de urbanism al terenului. Avand in vedere vecinatatile terenului, consideram ca este posibil legal utilizarea terenului in scop - depozit deschis.

GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GHOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

In concluzie consider ca dezvoltarea comercial este permisa legal.

Testul pentru posibilitatea fizica

Ca si concluzie apreciez ca dezvoltarea comerciala este fizic posibila. Nu s-au identificat niciun fel de constrangeri impuse de caracteristicile fizice asupra regimului tehnic permis dezvoltarii.

Testul fezabilitatii financiare

Analiza pietii a relevat cu oferte de teren, avand suprafete cuprinse in interval 1.000 mp – 5.000 mp, cu mentiunea ca sunt pretabile pentru utilizare – depozit deschis.

Astfel de tranzactii sau constructii nu s-ar realiza daca dezvoltarea lor nu ar fi fezabila financiar. Ca urmare a 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 comerciala.

Concluzii:

Concluziile celei mai bune utilizari:

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

PARTEA VI – EVALUAREA PROPRIETATII

VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE

Terenul reprezinta principala sursa pentru orice venit generat de proprietate si are prioritate asupra oricarui venit generat de constructie. Valoarea terenului poate fi egala sau chiar mai mare decat valoarea intregii proprietati. Terenul are valoare, iar constructiile contribuie la valoare iar, atunci cand nu se intampla acest lucru, constructiile trebuie demolate. In acest caz, costul eliberarii terenului este o penalitate sau o contributie negativa a cladirii, care va fi dedusa din valoarea terenului.

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

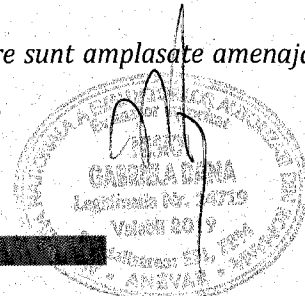
Cele sase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

GHOSTONE S.R.L.

Membre corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



████████████████████
GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

- 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 amenjarilor.
- 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 reprezenta cea mai probabila utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.

In cazul proprietatii subiect al evaluarii, estimarea valorii de piata se face prin metoda capitalizarii rentei funciare bazata pe datele de inchiriere a terenurilor din zone asemanatoare proprietatii subiect.

Metodă capitalizarii rentei funciare

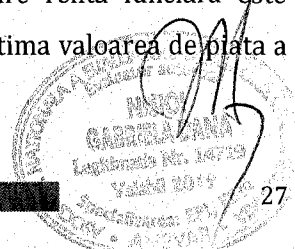
Metoda capitalizarii rentei funciare reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a

████████████████████
GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com

dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

Daca renta contractuala corespunde rentei de piata, valoarea estimata prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piata, va fi echivalenta cu valoarea de piata a dreptului de proprietate.

PARTEA VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 ANALIZA REZULTATELOR

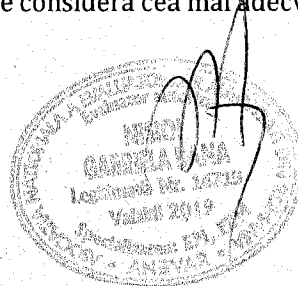
Reconcilierea este analiza unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finala a valorii. Pregatindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluari, asigurandu-se ca datele disponibile, tehnicile analitice, rationamentul si logica aplicate, au condus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

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 judecări consistente. *Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.*

In urma aplicarii metodei capitalizarii rentei funciare VALOAREA DE PIATA a terenului intravilan cu suprafata de 1.880 mp este de 3.200 euro.

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

- Scopul evaluarii reprezinta un factor important ce trebuie luat in considerare la alegerea valorii finale. Daca avem in vedere scopul evaluarii, cea mai optima valoare o constituie valoarea de piata. Estimarea valorii de piata prin metoda capitalizarii rentei funciare, a unei parcele de teren cu utilizare viitoare de depozit deschis, se considera cea mai adecvata.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legișimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladanon@yahoo.com

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 20.12.2019, **VALOAREA DE PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE -TEREN INTRAVILAN, CC CU SUPRAFATA DE 1.880 MP - amplasat în intravilan comuna Pojorata, jud. Suceava , aflat în proprietatea COMUNA POJORATA - DOMENIUL PRIVAT, este de:**

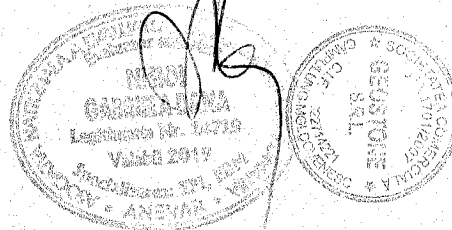
15.280 lei

respectiv

3.200 €

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

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com

ANEXE

ACTE DE PROPRIETATE

- Nu s-au prezentat evaluatorului acte de proprietate

DOCUMENTATIE CADASTRALA

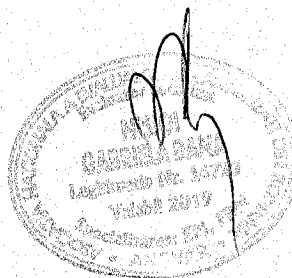
- Extras de carte funciara pentru informare
- Plan de amplasament si delimitare a imobilului

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 Primariilor Pojorata si Fundu Moldovei, 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, legitimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Complung Moldovenesc

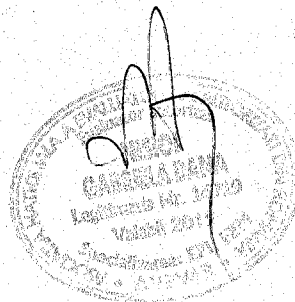
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@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 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE

TEREN INTRAVILAN, CC CU SUPRAFATA MASURATA DE 1880 MP, inscris in Cartea Funciara 34628 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34628. Parcela de teren supusa evaluarii are forma dreptunghiulara, este amplasat in apropierea haldei de steril din localitate, avand deschidere la doua laturi, la V si S drum de acces. Terenul este ocupat de constructii, nu este imprejmuit, iar constructiile nu fac obiectul evaluarii. Proprietatea este amplasata in intravilan Comuna Pojorata, jud. Suceava, in proximitate de halda de steril, spre iesire din loc Pojorata in directia Valea Putnei. Cea mai buna utilizare a terenului supus evaluarii poate fi depozit deschis.

**DATE
INTRARE**

Metoda capitalizarii rentei funciare reprezinta o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

VENIT

Venit brut potential anual (VBP)

Venitul total atribuit proprietatii imobiliare, la ocuparea completa a acesteia, inainte de scaderea pierderilor din neocupare si din necolectarile unor chirii
 Nivelul chiriei, practicata in zona amplasarii proprietatii imobiliare funciare pentru 1 mp, cu utilizare depozit deschis, respectiv:

TEREN INTRAVILAN, CU SUPRAFATA DE 1880 MP

Alte venituri	0,00 lei
Venit brut potential @100 % grad de ocupare	1.336,61 lei
Minus pierderile din neocupare si neincasare	267,32 lei
Venit brut efectiv (VBE)	1.069,29 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

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

Fixe (5%)

Impozit
Altele

0,00 lei
0,00 lei
0,00 lei

SUBTOTAL

Variabile

Management
Administrator
Intretinere si dezapezire
Altele

0,00 lei
0,00 lei
0,00 lei
0,00 lei
0,00 lei

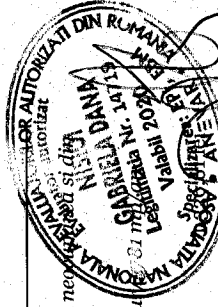
SUBTOTAL

SUBTOTAL

0,00 lei

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE

0,00 lei



VENIT NET DIN EXPLOATARE**1.069,29 lei**

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

RATA DE CAPITALIZARE**7,00%**

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 PROVIENE. RATA DE CAPITALIZARE A FOST DETERMINATA IN BAZA DATELOR DE PE PIATA IMOBILIARA A TERENURILOR, ARIA DE PIATA ANALIZATA CUPRINZAND ZONELE RURALE ALE MUN. CAMPULUNG MOLDOVENESC CORABORAT CU REVISTELE DE SPECIALITATE, CARE CONTIN INDICATI ASUPRA RATEI DE CAPITALIZARE A TERENULUI. EVALUAREA PROPRIETATI SE REALIZEAZA IN PREMIZA: 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 PROPRIETATI**15.273,52 lei****15.280 lei****VALOAREA DE PIATA A TERENULUI CU SUPRAFATA DE
1.880 MP (fara TVA)****3.200 €****1,70 eur/mp****Curs valutar conform BNR la data de 20.12.2019 4.7736 lei**