

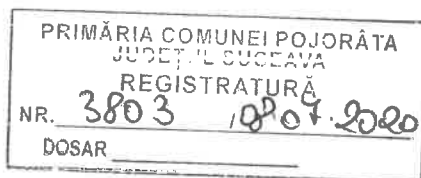
GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanan@yahoo.com



PRIMARIA COMUNEI POJORATA



GEOSTONE

S+E+U
— A.M.C.
AC

Către,

La cererea Dumneavoastră am inspectat și evaluat PARCELELE DE TEREN amplasate în com. Pojorata, sat Valea Putnei, jud. Suceava, ce includ:

TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFAȚA DE 326 MP, înscris în Cartea Funciara 34724/Pojorata, cu nr. cad. 34724 și TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFAȚA DE 584 MP, înscris în Cartea Funciara 34723/Pojorata, cu nr. cad. 34723, amplasate în com. Pojorata, sat Valea Putnei, jud. Suceava.

Declar, că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori.

Declar, că am inspectat proprietatea imobiliară mai susmenționată în data de 19.06.2020, fără a face investigații/verificări suplimentare și nu-mi asum răspunderea pentru defectele ascunse, dacă acestea sunt prezente la data inspecției.

Scopul evaluării – vânzarea proprietatii

Tipul valorii estimate – valoarea de piață

Data evaluării – 19.06.2020

Data întocmirii raportului de evaluare – 19.06.2020

Dreptul de proprietate supus evaluării – drept absolut de proprietate (conform Standardelor de Evaluare, ediția 2018)



GEOSTONE S.R.L.

Membrii corporativi 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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

În urma aplicării metodologiei de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a parcelelor de teren supuse evaluării este de:

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCARA
<i>amplasata in com. Pojorata, sat Valea Putnei, jud. Suceava</i>
VALOAREA DE PIATA
<u>5.670 lei</u>
<u>1.170 €</u>
<i>valorile nu contin TVA</i>

Mențiuni suplimentare:

- Cursul valutar utilizat conform BNR la data evaluării este de 4,8421 LEI pentru 1 EURO; Raportul a fost elaborat pe baza standardelor de evaluare, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR; Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă la data evaluării; Valoarea este o predicție; Valoarea este subiectivă; Evaluarea este o opinie asupra unei valori.

Am primit,

Primaria comunei Pojorata

Am predat,

GEOSTONE S.R.L.



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

2020

Nr. 47/19.06.2020

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFAȚA DE 910 MP

Adresa imobilului: com. Pojorata, sat Valea Putnei, jud. Suceava

Proprietar: COMUNA POJORATA – domeniul privat

Client: PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Evaluator: GEOSTONE S.R.L.

Data raportului: 19.06.2020

Data evaluării: 19.06.2020



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare, având data evaluării 19.06.2020, privind proprietatea imobiliara, și anume: **TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFATA DE 326 MP, in scris in Cartea Funciara 34724/Pojorata, cu nr. cad. 34724 si TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFATA DE 584 MP, in scris in Cartea Funciara 34723/Pojorata, cu nr. cad. 34723, amplasat în com. Pojorata, sat Valea Putnei, jud. Suceava.**

- **DREPTUL ASUPRA PROPRIETĂȚII EVALUATE:**

Conform partii a II-a din extrasele de Carte Funciara, parcele de teren sunt inscrise cu drept absolut de proprietate in favoarea Comunei Pojorata, dobandite in baza Actului administrativ 85/29.08.2019

- **DATA INSPECTIEI:**

Declar ca la data de 19.06.2020 am realizat inspectia parcelei de teren, efectuând toate investigatiile și analizele necesare asupra imobilului.

Prezenta adresă este insoțită de un raport de evaluare avand un numar de 31 pagini (raport). Raport este prezentat sub formă explicativă (narativă) in forma scrisă.

- **SCOPUL EVALUARII:**

Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria comunei Pojorata in scopul VANZARII.

- **TIPUL DE VALOARE ESTIMATĂ:**

valoarea de piață



Membbru 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.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

- DATA EVALUĂRII:

19.06.2020, dată la care concluziile asupra valorii sunt valabile.

- REZULTATELE EVALUĂRII:

valoarea de piață estimată prin metoda comparațiilor directe, este de **1.170 eur respectiv 5.670 lei**

- CONCLUZIA ASUPRA VALORII:

Valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării, respectiv TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 326 MP SI TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 584 MP, este de :

1.170 eur respectiv 5.670 lei

Valoarea nu contine TVA

- IPOTEZELE SPECIALE UTILIZATE:

Nu s-au identificat ipoteze speciale

Data 19.06.2020

GEOSTONE SRL prin evaluator membru titular **NISIOI GABRIELA DANA**



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanen@yahoo.com



GEOSTONE

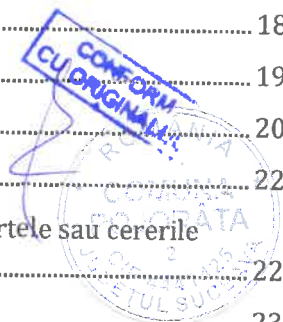
CUPRINS

SCRISOARE DE TRANSMITERE.....	2
CUPRINS.....	4
PARTEA I –INTRODUCERE.....	6
I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	6
I.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	9
PARTEA a II-a - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII.....	10
II.1 IDENTIFICAREA ȘI COMPETENȚA EVALUATORULUI.....	10
II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI.....	11
II.3 SCOPUL EVALUĂRII.....	11
II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	11
II.5 TIPUL VALORII.....	12
II.6 DATA EVALUĂRII și DATA INSPECTIEI.....	12
II.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	13
II.8 NATURA SI SURSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....	13
II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE.....	14
II.10 RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	16
II.11 DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV.....	17
II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI.....	17
PARTEA a III-a -PREZENTAREA DATELOR.....	18
III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE.....	18
III.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	19
III.3 DESCRIEREA TERENULUI.....	20
III.4 IDENTIFICARE AMENAJARI /CONSTRUCTII.....	22
III.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente).....	22
PARTEA aIV-a -ANALIZA PIETII IMOBILIARE.....	23

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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

IV.1 DELIMITAREA PIETII.....	23
IV.2 ANALIZA CERERII	23
IV.3 ANALIZA OFERTEI	25
IV.4 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII	25
IV.6 PREVIZIUNI PRIVIND ABSORBTIA SUBIECTULUI IN ARIA PIETII.....	25
PARTEA aV-a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	26
PARTEA aVI-a - EVALUAREA PROPRIETATII.....	27
VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....	27
PARTEA a VII-a - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	29
VII.1 ANALIZA REZULTATELOR.....	29
VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	30
ANEXE	31
ACTE DE PROPRIETATE	31
DOCUMENTATIE CADASTRALA	31
Adresa	31
INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETEI	31
FIGURI, SCHEME, FOTOGRAFII SECUNDARE (neincluse in capitolele anterioare).....	31



Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2020

CUJ: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

PARTEA I - INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

OBIECTUL EVALUĂRII:

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA

PASUNE, CU SUPRAFATA DE 326 MP SI TEREN INTRAVILAN, CU

CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 584 MP

IDENTIFICARE

Imobilul este **inscris in Cartea Funciara 34723/Pojorata, cu nr. cad.**

CADASTRALĂ IMOBIL

34723 si Cartea Funciara 34724/Pojorata, cu nr. cad. 34724

PROPRIETAR

COMUNA POJORATA

ADRESA PROPRIETĂȚII

Com. Pojorata, sat Valea Putnei, jud. Suceava

CLIENT /BENEFICIAR

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

RAPORT

NATURA ȘI SURSA

1

INFORMAȚILOR

Informațiile referitoare la proprietate sunt personale, aceasta aparținându-mi; In elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate informatii de pe piata imobiliara din com. Pojorata, zona Valea Putnei

SCURTĂ DESCRIERE A IMOBILULUI

- Parcelele de teren cu suprafata de 326 mp, respectiv 584 mp, sunt amplasate in com. Pojorata, zona Valea Putnei, zona periferica, la iesire din Valea Putnei spre Pojorata. Terenul in suprafata totala de 910 mp, are o forma regulata, cu dimensiunile in plan de 3,25 m x 280 m, avand in acte categoria de pasune, la data inspectiei terenul fiind identificat ca drum acces forestier. Terenul are deschidere la DN 17, cu acces amenajat din drumul national, si continua spre calea ferata, la trecerea auto peste calea ferata.
- Date teren: terenul nu este impejmuat si are acces doar la retea alimentare energie electrica.

CONDIȚII LIMITATIVE DEOSEBITE

Nu este cazul

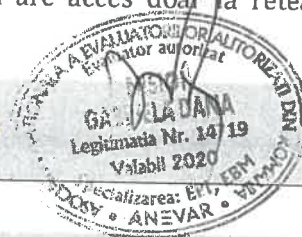
TIPUL VALORII

Valoarea de piata

SCOPUL EVALUARII

Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria comunei Pojorata in scopul

CONFORM
CU ORIGINALUL



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.

Cămpulung Moldovenesc

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

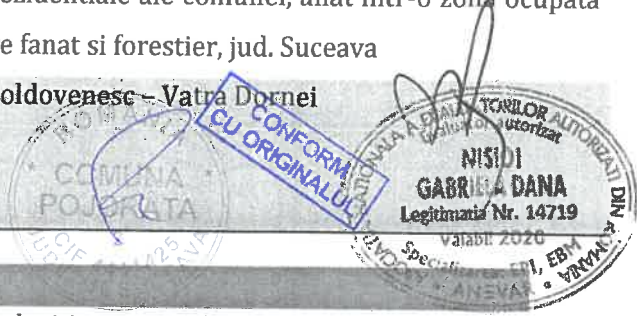
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

	VÂNZĂRII
2	DATA EVALUĂRII 19.06.2020
	DATA RAPORTULUI 19.06.2020
	DATA INSPECȚIEI 19.06.2020
	MONEDA RAPORTULUI ȘI CURS VALUTAR CONFORM BNR valoarea proprietatii a fost prezentata in cadrul raportului la cererea clientului in euro si lei, la un curs valutar BNR la data evaluarii de 1 euro = 4,8421 lei
3	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE Conform partii a II-a din extrasele de Carte Funciara, parcelele de teren <u>inscrise in Cartea Funciara 34723/Pojorata, cu nr. cad. 34723 si in Cartea Funciara 34724/Pojorata, cu nr. cad. 34724</u> sunt inscrise cu drept absolut de proprietate in favoarea Comunei Pojorata, dobandite in baza Actului administrativ 85/29.08.2019
	ÎNSCRIERI CU PRIVIRE LA SARCINI Conform partii a III-a din extrasele de Carte Funciara proprietatea este libera de sarcini.
4	DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE Nu s-au prezentat
5	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ Extras de carte funciara Plan de incadrare in zona
6	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETĂȚII CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII La data inspectiei, parcelele de teren cu categoria de folosinta pasune, aveau utilizare de drum acces. Avand in vedere amplasarea si configuratia terenului, utilizarea lui cea mai probabila va fi cea actuala, drum.
	ZONA DE AMPLASARE Proprietatea este amplasata in com. Pojorata, sat Valea Putnei, zona limitrofa cartierelor rezidentiale ale comunei, aflat intr-o zona ocupata de terenuri cu utilizare fanat si forestier, jud. Suceava
7	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE DN 17 - Campulung Moldovenesc - Vatra Dornei



Membru corporativ ANEVAR, legișmatie 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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



GEOSTONE

CARACTERUL	Zona turistica
EDILITAR AL ZONEI	
UTILITĂȚI EDILITARE ALE ZONEI	Retea alimentare apa - nu este in zona Retea canalizare - nu este in zona Retea alimentare energie electrica - in zona Retea alimentare gaze naturale - lipsa Rețele de telecomunicatii- lipsa
UTILITĂȚI DISPONIBILE PROPRIETĂȚII	Retea alimentare apa - nu este Retea alimentare energie electrica - in zona Retea alimentare gaze naturale -nu este disponibilila Rețele de telecomunicatii - lipsa
AMBIENT	Zona ocupata de terenuri virane cu vegetatie
8 ABORDĂRI UTILIZATE	Metoda comparatiilor directe, valoarea de piata estimata este de 1.170 eur respectiv 5.670 lei
9 VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	1.170 eur respectiv 5.670 lei
10 IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE	Nu s-au identificat ipoteze speciale



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

GESTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanam@yahoo.com



I.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA TOTALA DE 910 MP, amplasat in com. Pojorata, sat Valea Putnei, jud. Suceava

Certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

- *Expunerile faptelor din acest raport sunt corecte și adevărate;*
- *Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile specificate și se constituie ca analize, concluzii și opinii personale și nepartinitoare din punct de vedere profesional;*
- *Dețin în prezent proprietatea care constituie obiectul acestui raport, dar nu am niciun interes personal legat de evaluare;*
- *Angajarea mea în această evaluare și onorariul pentru această lucrare nu sunt condiționate de raportarea unor rezultate predeterminate, de mărimea valorii estimate sau de o concluzie favorabilă clientului;*
- *Analiza, opiniile și concluziile mele, precum și acest raport au fost elaborate în conformitate cu Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018;*
- *Dețin cunoștințele și experiența necesară pentru efectuarea în mod complet a acestei lucrări ;*
- *Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;*
- *Subsemnatul am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport;*
- *La data prezentului raport, subsemnatul sunt membru titular ANEVAR;*
- *Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data 19.06.2020 , este estimată la 1.170 eur.*

Evaluator: NISIOI GABRIELA DANA

Data certificării: 19.06.2020



**CONFIRM
CU ORIGINALUL**



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



GEOSTONE

PARTEA a II-a - TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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

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

Date despre evaluatorul care a întocmit 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.

• Competențe: 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

• Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele speciale prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale, obiective și imparțiale;

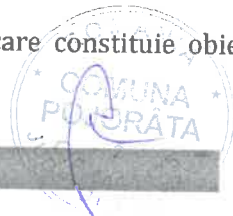
• Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor față de proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate



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



**CONFIRM
CU ORIGINAL!!**

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanar@yahoo.com



- Evaluatorul are față de proprietar poziția de executant.
- Evaluatorul în procesul de evaluare și în elaborarea raportului nu a fost asistat de terți.

II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI

- Identificare client: **PRIMARIA COMUNEI POJORATA**

Adresa client: comuna Pojorata, jud. Suceava

- Identificare utilizatori desemnati: **PRIMARIA COMUNEI POJORATA**. Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare il are doar clientul, PRIMARIA COMUNEI POJORATA. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizat cu acordul scris al evaluatorului si PRIMARIEI COMUNEI POJORATA.**
- 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 acuratete datelor prezentate.

II.3 SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentei evaluari este VANZAREA PROPRIETATII.

Utilizarea propusa a evaluarii este **in scopul in care a fost solicitat prin Adresa.**

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.

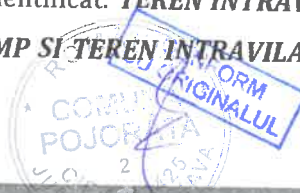


II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Adresa proprietatii: **com. Pojorata, sat Valea Putnei, jud. Suceava**

Descriere legala conform cadastru si CF:

- Parcellele de teren sunt inscrise in Cartea Funciara 34723 UAT Pojorata, cu nr. Cad. 34723 si Cartea Funciara 34724 UAT Pojorata cu nr. Cad. 34724;
- Conform partii a I-a din extrasul CF imobilul este identificat: **TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 326 MP SI TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 584 MP;**



Membru corporativ ANEFAR, 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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanana@vnhoo.com



GEOSTONE

- Conform partii a II-a (foaia de proprietate): parcelele de teren **inscrise in Cartea Funciara 34723/Pojorata, cu nr. cad. 34723 si in Cartea Funciara 34724/Pojorata, cu nr. cad. 34724** sunt inscrise cu drept absolut de proprietate in favoarea Comunei Pojorata, dobandite in baza Actului administrativ 85/29.08.2019.
- Conform partii a III-a (foaia de sarcini): **asupra imobilului nu sunt inscrise sarcini;**
- Identificarea terenului a fost realizata in baza extrasului de carte funciara, planului de amplasament si delimitarea imobilului.

II.5 TIPUL VALORII

Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si vanzare, tipul de valoarea adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2018, este **VALOAREA DE PIATA.**

Estimarea valorii de piata va tine cont de ipotezele 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 2018.

«Valoarea de piata este suma estimata pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(a) la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangere.»

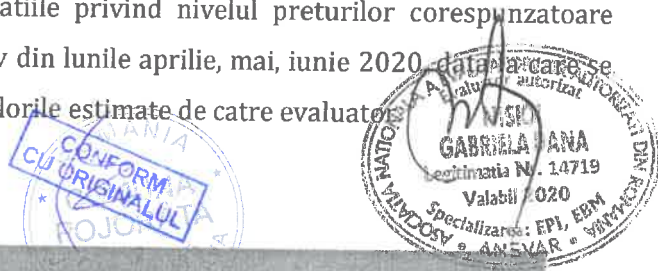
Valoarea de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si euro, la solicitarea clientului. Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii, 19.06.2020 este de 4,8421 LEI pentru 1 euro.

II.6 DATA EVALUARII si DATA INSPECTIEI

Proprietatea a fost inspectata la data de **19.06.2020**, de catre evaluator NISIOI GABRIELA DANA.

Data evaluarii: 19.06.2020

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunilor din primul trimestru al anului 2020, respectiv din lunile aprilie, mai, iunie 2020. *data la care se considera valabile ipotezele luate in considerare si valorile estimate de catre evaluator*



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

Limitele proprietatii au fost identificate in baza planurilor. Evaluarea se bazeaza pe ipoteza ca aceasta identificare a fost efectuata corect, iar daca aceasta ipoteza se dovedeste a fi eronata evaluarea trebuie revizuita.

II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

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

Evaluatorul a identificat proprietatea in baza extrasului de carte funciara si Planul de amplasament.

Limitari privind documentatia: lipsa certificate de urbanism, lipsa acte de dobandire a proprietatii.

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator NISIOI GABRIELA DANA.

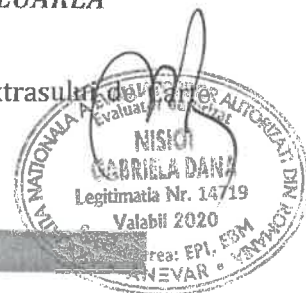
La data inspectiei evaluatorul a avut acces la teren pentru o vizualizare adecvata.

In indeplinirea misiunii de evaluare solicitate, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume: Adresa, extrasul de carte funciara, planul de amplasament si delimitarea imobilului si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectie si culegerea informatiilor despre zona si anume tipul zonei, utilizarea terenului in zona, tipul cladirilor edificate in zona, structura locuitorilor, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al terenurilor ce se inchiriaza ca si locuri de parcare. Evaluatorul nu a dispus in indeplinirea misiunii de evaluare, de toate actele necesare, respectiv actul de dobandire a proprietatii.

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.



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



GEOSTONE

- Conform inspectiei in teren, in lipsa certificatului de urbanism, parcela de teren poate avea destinatia actuala, respectiv pasune.
- Sevcicii publice in zona, conform datelor proprietarului si inspectiei in teren, sunt retea alimentare energie electrica, inasa aflata la distanta de marginea terenului.
Documentația îmi aparține și este în responsabilitatea mea.
- Informatii publice:
 - Informatiile depre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ul primariei Pojorata, de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii datele.
 - 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 teren si de la locatarii din zona.

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 evaluatorul nu le poate mentiona in lipsa Certificatului de urbanism.

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

- Informatii adecvate de pe piata specifica

- Piata analizata s-a referita la terenurile fanete/pasune, respectiv informatii culese de pe site-urile de profil, zonele rurale, montane.

Datele selectate si verificate de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.

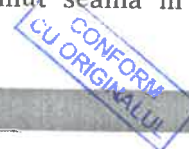
II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

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:

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.

Câmpulung Moldovenesc

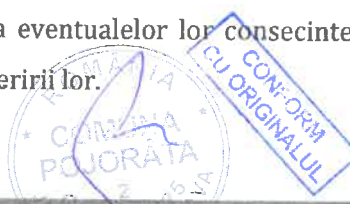
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jnd. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- Evaluarea se efectuează în ipoteza că terenul este liber, fără construcții;
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara și Planul de amplasament și delimitarea imobilului, în baza cărora a identificat locația terenului. Locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte.
- 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 făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile imobilului, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, dar nu se asumă nici o responsabilitate în această privință. Evaluatorul a examinat planul de amplasament și a identificat locația proprietății; locația indicată și limitele proprietății se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- 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 prezenta 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.



Membre corporativ ANEVAR; legitimație 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

str. Alexandra Mahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele pe care le dețin. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmatiile făcute de evaluator privind descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu s-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 construibil. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră ca acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe parti.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată nu au fost identificate.

II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Raportul de evaluare sau orice altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.
- Publicarea parțială, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele specificate ca beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluării;
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat. Raportul este confidențial, strict pentru solicitantul evaluării și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană fizică sau juridică, în nici o circumstanță.



Membru corporativ ANEVAR, legițimăție 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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

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 104 – Tipuri ale valorii*
- *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 electronic, 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.

Evaluarea se va face in euro si lei, respectând cursul valutar al B.N.R.

Data: 19.06.2020



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanen@yahoo.com



GEOSTONE

PARTEA a III-a - PREZENTAREA DATELOR

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

Comuna Pojorîta este una din cele mai noi stațiuni turistice de interes local din România și este subordonată administrativ județului **Suceava** și este situată pe cursul superior al râului **Moldova**, în partea vestică a județului la o distanță de 8 kilometri de orașul **Câmpulung Moldovenesc** și la 68 kilometri de municipiul de reședință de județ, orașul **Suceava**.

Perimetrul comunei este încadrat între 47°27' și 47°32' latitudine nordică și între 25°01' și 25°33' latitudine estică.

Se învecinează la est cu orașul **Câmpulung Moldovenesc**, la nord-est cu **Sădova**, la nord-vest cu **Fundu Moldovei**, la sud-vest cu **Iacobeni** și la sud cu **Dorna Arini** și orașul **Vatra Dornei**. Comuna este așezată într-un sector al mării axe de circulație transcarpatică, Câmpulung Moldovenesc, Vatra Dornei, Transilvania, cu un străvechi drum, cu posibilități mari de dezvoltare economică.

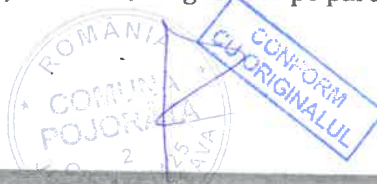
Cele mai importante 3 **sectoare economice** din comuna Pojorîta sunt:

- Creșterea animalelor;
- Exploatarea și prelucrarea lemnului;
- Turismul.

În comuna Pojorîta sunt prezenți **77 agenți economici**, dintre care: 80,52% sunt societăți cu răspundere limitată, 15,88% sunt întreprinderi individuale. Cei mai mulți agenți economici activează în domeniul comerțului (32,47%). Un procent de 18,18% se regăsesc în domeniul industriei prelucrătoare și 20,78% în domeniul hoteluri și restaurante.

Agenții economici din comună sunt în proporție de 84,4% microîntreprinderi, în proporție de 98,7% cu capital românesc.

Potențialul agricol al comunei Pojorîta este reprezentat ca în cazul tuturor așezărilor montane, de suprafețe mari de pășune și fânețe, care determină ca sector principal al agriculturii locale creșterea animalelor, tradițional al bovinelor. Cultura plantelor este de importanță secundară datorită suprafețelor mici de terenuri agricole fertile, cât și datorită condițiilor climatice locale, care nu favorizează decât cultura cartofului și restrâns, a legumelor pe parcele mici.



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE



III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea subiect:

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 326 MP SI TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 584 MP. La data inspectiei terenul cu categoria de folosinta pasune era amenajat ca drum de acces, fiind intre drumul european (cu acces din E58) si trecerea auto peste calea ferata.

Actele care atesta dreptul de proprietate:

Conform partii a II-a din extrasele de Carte Funciara, parcelele de teren **inscrise in Cartea Funciara 34723/Pojorata, cu nr. cad. 34723 si in Cartea Funciara 34724/Pojorata, cu nr. cad. 34724** sunt inscrise cu drept absolut de proprietate in favoarea Comunei Pojorata, dobandite in baza Actului administrativ 85/29.08.2019

Mentuni din extrasul CF:

Conform partii a III-a din extraselor de carte funciara parcelele de teren sunt libere de sarcini



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

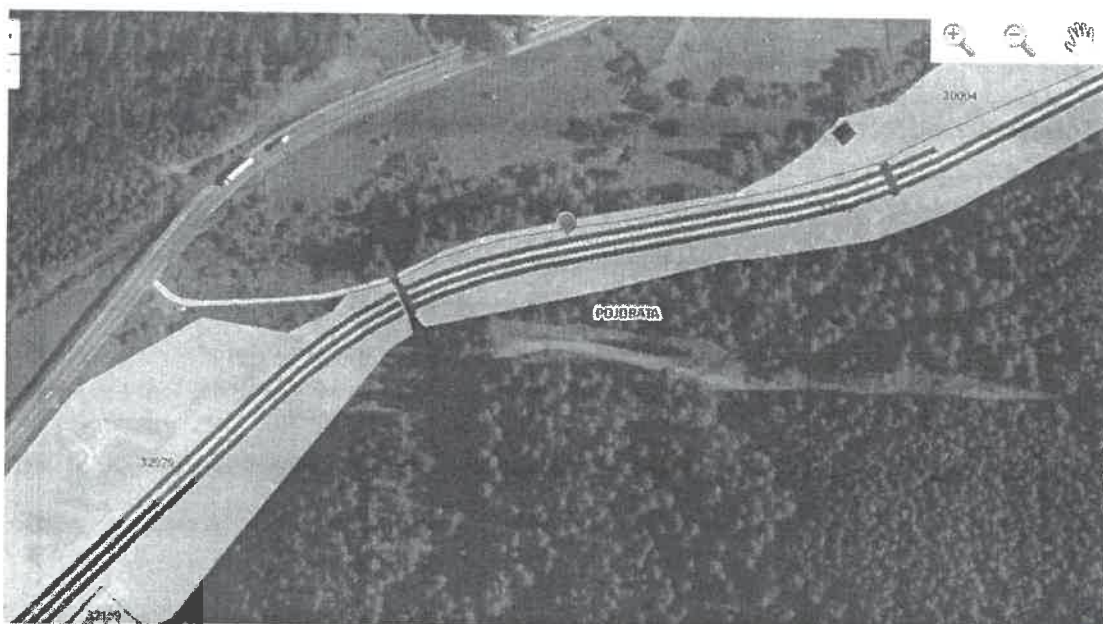
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



III.3 DESCRIEREA TERENULUI

- Utilizarea actuala: in acte parcele de teren sunt identificate cu categorii de folosinta pasune, la data inspectiei terenul fiind identificat ca drum acces, forestier, cu acces din DN17.
- Utilizarea terenurilor in zona: pasune si forestiere;
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica in zona;
- Puncte de interes: Masivul Raraul;
- Cai de acces: drumuri forestiere;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: drum national.
- Vecinatati: conform plan de amplasament vecinatatile sunt urmatoarele: DN 17, proprietati private si paduri;
- Zona verde: fiind in zona montana dispune de zone verzi.
- Avantajul: DN 17.
- Forma: regulata;
- Topografie: plan;
- Date conform Certificat de urbanism:
 - Regim juridic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.
 - Regim economic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.
 - Regim tehnic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.



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.

Cămpulung Moldovenesc

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

telefon: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



GEOSTONE



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.

Câmpulung Moldovenesc

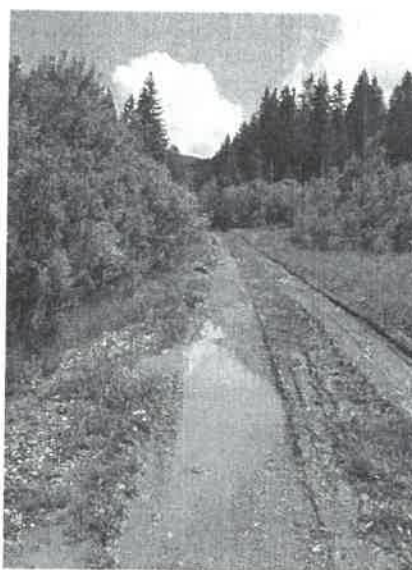
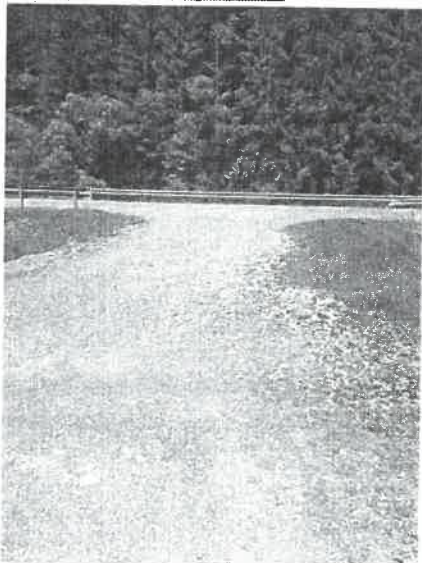
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE



II.4 IDENTIFICARE AMENAJARI /CONSTRUCTII

Terenul nu era amenajat la data inspectiei.

II.5 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)

Evaluatorul nu dispune de acte pentru a mentiona istoricul proprietatii.



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanon@yahoo.com



GEOSTONE

PARTEA aIV-a - ANALIZA PIETII IMOBILIARE

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

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 DELIMITAREA PIETII

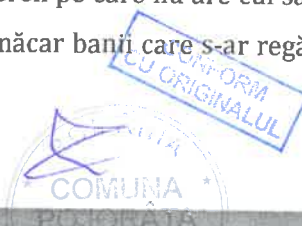
Piața analizată cuprinde zona Valea Puteni, com. Pojorata, jud. Suceava.

IV.2 ANALIZA CERERII

Prețurile terenurilor sunt pe un trend descendent începând cu anul 2008, odată cu apariția crizei, iar tendința va continua. Chiar dacă un teren este bine poziționat, are toate utilitățile, facilitățile, zona este dezvoltată, prețul său tot s-a diminuat în ultimii trei ani cu 20-30%, poate chiar mai mult în orașele de provincie mai mici, ne-a declarat domnul Dragoș Dragoteanu, președintele "Euroest", companie imobiliară ce se ocupă preponderent de segmentul de terenuri din București, Ilfov, Constanța, Brașov și Valea Prahovei.

Pe de altă parte, terenurile situate în oraș (nu la periferie), dar în planul al doilea sunt mai puțin căutate de investitori. Prin urmare prețurile acestora au scăzut în intervalul amintit cu 30-60%. Terenurile de la periferie și care nu prezintă deschidere la o șosea importantă, la un bulevard, la o linie de centură, au avut cel mai mult de suferit, în ultimii trei ani prețurile lor scăzând cu 60-90%. "Ce se vindea înainte cu 90-100 euro pe mp, acum nu este vandabil nici măcar cu 9-10 euro, deoarece, dacă cineva are bani în bancă nu consideră justificat să cumpere un teren pe care nu are cui să-l vândă în următorii cinci ani și nu-i poate garanta nimeni că poate lua pe el măcar banii care s-ar regăsi în dobânda oferită de bancă", argumentează domnul Dragoteanu.

Terenurile "fără căutare" nu se pot vinde



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

GESTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yahoo.com



GEOSTONE

În prezent există două mari categorii de terenuri: vandabile și nevandabile indiferent de preț. "Nici în cinci ani nu o să se schimbe nimic. Terenurile vandabile au șansa să fie cumpărate la prețuri mai mari sau mai mici, în funcție de cum se mișcă piața, iar terenurile care nu sunt căutate nu au nicio șansă să fie vândute sau să le crească prețul. Nu există o zonă gri, doar albă și neagră. Zona gri în imobiliare nu mai există!", spune Dragoș Dragoteanu.

În categoria terenurilor vandabile se regăsesc proprietățile aflate în poziții foarte bune, fie că ne referim la terenuri pentru rezidențiale sau spații comerciale, cu prețuri diminuate în baza noilor conjuncturi economice și terenurile agricole comasate. Terenuri foarte bune sunt situate în orașele mari, obligatoriu la bulevarde principale sau la ieșiri de drumuri europene, Dezvoltatorii și retailerii sunt în continuare interesați, bineînțeles, dacă terenurile sunt la prețurile reale, cu corecțiile aferente ultimilor trei ani.

La polul opus este terenul care nu-i trebuie nimănui pentru că se află într-o poziție proastă, în zonă în care nu există utilități, facilități, un plan de dezvoltare, un concept urbanistic de încadrare în viitorul apropiat. Nu contează dacă sunt intravilane sau nu. În fond procedura de introducere în intravilan este simplă și durează uzual 1-3 luni, adaugă domnul Dragoteanu.

În privința terenurilor agricole, dacă sunt comasate sunt vandabile și căutate la prețuri de 1.500-2.000 euro pe ha. La polul opus, sunt terenuri care nu se pot vinde nici la 700-800 euro pe ha pentru că nu sunt comasate și nu prezintă interes pentru investitorii cu potențial financiar. "Indiferent cât s-ar cere pe ele nu există cumpărători deoarece achiziționarea unor astfel de terenuri nu numai că este inutilă, dar și încurcă, de exemplu trebuie plătit impozit pe ele, care chiar dacă astăzi este mic, mâine s-ar putea să fie mai mare", atrage atenția domnul Dragoteanu.

Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora. S-a ajuns la o normalitate, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități. Restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei, de exemplu dacă există deja în curs dezvoltări urbanistice legate de infrastructură, investiții ale autorităților, deschiderea de noi obiective publice sau de sedii private.

Un segment aparte este reprezentat de categoria terenurilor "de necesitate". Există firme care se dezvoltă mai ales în perioade de criză, de exemplu retailerii, lanțurile de magazine mari, de benzinării, showroom-uri. Acestea au găsit în criză o oportunitate majoră de a cumpăra la prețuri mici terenuri pe care altădată nu și le permiteau ca preț sau care pur și simplu nu erau scoase la vânzare. Acestea sunt terenurile "de necesitate". O firmă care se dezvoltă are nevoie de un anumit produs imobiliar cumpărat

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.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanon@yahoo.com



terenul pe care apoi îl gajează la bancă, iar pe baza ipotecii de la bancă obține credit pentru construcție. "Băncile dau în continuare credit pentru investiții imobiliare care pornesc de la o necesitate de achiziție, dacă beneficiarul are flux de numerar și o cifră de afaceri serioasă", menționează domnul Dragoteanu.

IV.3 ANALIZA OFERTEI

Oferta de terenuri este generoasă în com. Pojorata jud. Suceava, cu toate că terenuri libere de construcții, pretabile pentru edificare construcții rezidențiale și comerciale (turistice) au fost identificate, respectiv la două terenuri ocupate de construcții, 2-3 parcele de teren sunt libere de construcții, concluzionând că terenurile sunt în proiect de a fi construite. Ofertele identificate în mediul online și în mass-media include loturi de teren cu suprafețe cuprinse în intervalul 1000-5000 mp, suprafețe cerute în zona dată, la prețurile de 8 eur/mp până la 2 eur /mp, din zona centrală spre zona periferică, având acces, și în proximitate de cai principale (drum național), având și utilitățile în zona, minim rețeaua de alimentare cu energie electrică. În zona nu au fost identificate loturi de teren pretabile pentru parcuri spre vânzare. Estimarea valorii de piață s-a realizat în baza datelor de site-urile Primăriilor care închiriază teren pentru parcuri, sau închiriază locuri de parcare.

IV.4 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII

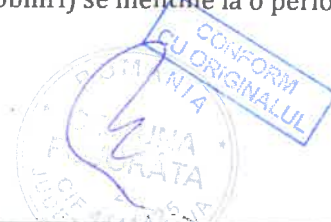
Scopul în care se studiază cererea și oferta pieței îl reprezintă crearea unui cadru de analiză a comportamentului cumpărătorilor și ofertanților.

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.

Conform analiștilor din piața imobiliară actuală pe termen scurt se va menține dezechibrul între cerere și oferta în favoarea cererii, în special până se epuizează stocurile de fonduri disponibile spre finanțare, după care se inversează curba în favoarea ofertei.

IV.6 PREVIZIUNI PRIVIND ABSORBȚIA SUBIECTULUI ÎN ARIA PIETII

În contextual pieței actuală vandabilitatea apartamentului (după un marketing adecvat - promovare pe site-uri de specialitate de către agenții imobiliare) se menține la o perioadă de 6-12 luni.



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

PARTEA aV-a – 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 unei 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.

Concluzii:

Concluziile celei mai bune utilizari:

- Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este cea actuala , respectiv drum;
- Utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung;
- Cumparatorul este utilizatorul final;



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

PARTEA aVI-a - EVALUAREA PROPRIETATII

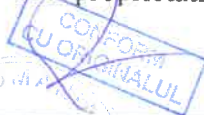
VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE

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:

- 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 diferite. 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



Membu 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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

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.

In cazul proprietatii subiect al evaluarii, estimarea valorii de piata se face prin metoda comparatiilor directe, avand in vedere ca s-au idetificat suficiente proprietatii imobiliare oferite spre vanzare.



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

PARTEA a VII-a - 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 comparatiilor directe VALOAREA DE PIATA a terenului intravilan cu suprafata de 910 mp este de 1.170 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 – garantare, cea mai optima valoare o constituie valoarea de piata. Estimarea valorii de piata prin metoda comparatiilor directe, a unei parcele de teren cu utilizare fanat, se considera cea mai adecvata.



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordării de piață, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 19.06.2020 **VALOAREA DE PIATA a proprietatilor imobiliare, TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 326 MP SI TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 584 MP, amplasate în com. Pojoarata, sat Valea Putnei, jud. Suceava, aflate în proprietatea COMUNA POJORATA - DOMENIUL PRIVAT, este de:**

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI CU SUPRAFATA TOTALA DE 910 MP

1.170 euro respectiv 5.670 lei

(valoare nu include TVA)

DATA: 19.06.2020

GEOSTONE SRL prin evaluator membru titular NISIOI GABRIELA DANA



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobîl: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

ANEXE

ACTE DE PROPRIETATE

Nu a dispus evaluatorul de acte de proprietate

DOCUMENTATIE CADASTRALA

Adresa

Extrase de carte funciara

Plan de amplasament si delimitarea imobilului

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

In analiza pietii s-au utilizat si informatii de la reprezentantii primariei Pojorata si de pe site-ul primariei, cu privire la dezvoltarea zonei, eliberarea autorizatiilor de constructii, utilitati si amenajari ale drumurilor. Deasemenea informatii cu privire la pulsul pietii in mun. Iasi au fost obtinute si de pe diverse site-uri care realizeaza analize ale pietilor imobiliare.

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

Nu sunt informatii suplimentare



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.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com

ALTE INFORMATII CONSIDERATE ADECVATE



BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2018;
- 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



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

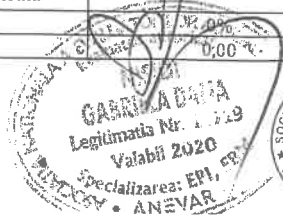
TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 326 MP SI TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 584 MP. La data inspectiei terenul cu categoria de folosinta pasune era amenajat ca drum de acces, fiind intre drumul european (cu acces din E58) si trecerea auto peste calea ferata				
GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE				
Elemente de comparatie	Subiect	Parcela de teren comparabile pretabile pentru edificare obiective comerciale sau case de locuit, cat si unitati prestari servicii		
		A	B	C
Suprafata (mp)	910	3.503	10.000	8.000
Pret oferta (eur/mp)		2,34	5,00	7,00
Tipul comparabilei		licitatie publica	oferta	oferta
Teren liber / ocupat	evaluarea parcelei de teren se realizeaza in prezenta ca este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este ocupat de platforma betonata
Sursa datelor		www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Tip vanzator	persoana juridica	persoana juridica	persoana juridica	persoana juridica
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate
Restrictii legale (reglementare urbanistica)	nu sunt	nu sunt	nu sunt	nu sunt
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	parcele de teren este amplasata in com. Pojorata, cu deschidere la DN17, zona Valea Putnei, jud. Suceava - pe partea cu calea ferata	parcele de teren este amplasata in com. Pojorata, cu deschidere la DN17, zona Valea Putnei, jud. Suceava - pe partea opusa a drumului national si cale ferata	terenul este amplasat in com. Pojorata, langa Pastravaria din Valea Putnei, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, Izvorul Giumalau, jud. Suceava
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	910	3503	10000	8000
Destinatia (utilizare terenului)	intravilan, pretabil pentru drum acces	intravilan, pretabil pentru spatii comerciale sau prestari servicii	intravilan, cabana, casa de locuit sau pastravarie	intravilan, pensiuni si case de locuit, unitati prestari servicii
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	terenul are deschidere frontala la DN 17 (E58)	terenul are deschidere frontala la DN 17 (E58)	acces in DN 17 prin drum comunal pietruit pe o distanta de 600 m	deschidere la drumul Trans-Rarau
Topografie /relief	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare	teren normal de fundare	teren normal de fundare
Utilitati disponibile	electricitate	electricitate	electricitate/apa	electricitate/apa
Forma in plan	terenul are o forma regulata, cu dimensiunile in plan de 3,25 x 280 m	regulata	regulata	regulata
Deschiderea la strada	deschidere de 3,25 m la drumul european cu limata la trecerea auto peste calea ferata	acces prin drum de exploatare din E58	deschidere la drum pietruit	deschidere de 80 ml la drumul asfaltat Trans-Rarau
Amenajari ale terenului	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat
Activitatea in zona	zona ocupata preponderent de terenuri virane	zona ocupata preponderent de terenuri virane	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni



TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 326 MP SI TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 584 MP. La data inspectiei terenul cu categoria de folosinta pasune era amenajat ca drum de acces, fiind intre drumul european (cu acces din E58) si trecerea auto peste calea ferata

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Parcele de teren comparabile pretabile pentru edificare obiective comerciale sau case de locuit, cat si unitati prestari servicii		
		A	B	C
Suprafata (mp)	910	3.503	10.000	8.000
Pret oferta (eur/mp)		2,3	5,0	7,0
Marja de negociere (eur)		0,00 €	-0,50 €	-0,70 €
Marja de negociere, %		0%	-10%	-10%
Pret de vanzare (eur/mp)		2,34	4,50	6,30
Teren liber / ocupat	evaluarea parcelei de teren se realizeaza in premiza ca este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este liber de constructii	terenul este ocupat de platforma betonata
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00 €	0,00 €	0,00 €
Sursa datelor		www.olx.ro	www.olx.ro	www.olx.ro
Pret de vanzare (eur/mp)		2,34	4,50	6,30
Elemente specifice tranzactionarii				
Drept de proprietate transmis	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate	drept de proprietate
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		2,34	4,50	6,30
Conditii de finantare	numerar	numerar	numerar	numerar
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		2,34	4,50	6,30
Conditii de vanzare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare	nepartinitoare
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		2,34	4,50	6,30
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		2,34	4,50	6,30
Elemente specifice proprietatii				
Localizare	parcele de teren este amplasata in com. Pojorata, cu deschidere la DN17, zona Valea Putnei, jud. Suceava - pe partea cu calea ferata	parcele de teren este amplasata in com. Pojorata, cu deschidere la DN17, zona Valea Putnei, jud. Suceava - pe partea opusa a drumului national si cale ferata	terenul este amplasat in com. Pojorata, langa Pastravaria din Valea Putnei, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, Izvorul Giumalau, jud. Suceava
Ajustare, %		-9%	-11%	-32%
Ajustare, eur		-0,20	-0,50	-2,00
Pret ajustat, eur		2,14	4,00	4,30
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	910	3503	10000	8000
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Destinatia (utilizare terenului)	intravilan, pretabil pentru drum acces	intravilan, pretabil pentru spatii comerciale sau prestari servicii	intravilan, cabana, casa de locuit sau pastravarie	intravilan, pensiuni si case de locuit, unitati prestari servicii
Ajustare, %		-20%	-30%	-30%
Ajustare, eur		-0,43	-1,20	-1,29
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	terenul are deschidere frontala la DN 17 (E58)	terenul are deschidere frontala la DN 17 (E58)	acces in DN 17 prin drum comunal pietruit pe o distanta de 600 m	deschidere la drumul Trans-Rarau
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Topografie /relief	plan, teren normal de fundare	plan, teren normal de fundare	teren normal de fundare	teren normal de fundare
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Utilitati disponibile	electricitate	electricitate	electricitate/apa	electricitate/apa
Ajustare, %		0%	-15%	-15%
Ajustare, eur		0,00	-0,60	-0,65
Forma in plan	terenul are o forma regulata, cu dimensiunile in plan de 3, 25 x 280 m	regulata	regulata	regulata
Ajustare, %		-20%	-20%	-20%
Ajustare, eur		-0,43	-0,80	-0,86
Deschiderea la strada	deschidere de 3,25 m la drumul european cu limata la trecerea auto peste calea ferata	acces prin drum de exploatare din E58	deschidere la drum pietruit	deschidere de 80 ml la drumul asfaltat Trans-Rarau
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00



Pret ajustat (eur/mp)		1,28	1,40	1,51
Amenajari ale terenului	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		1,28	1,40	1,51
Cheltuieli necesare pentru aducerea terenului la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		1,28	1,40	1,51
Activitatea in zona	zona ocupata prepondrent de terenuri virane	zona ocupata prepondrent de terenuri virane	zona ocupata de case de locuit si pensuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensuni
Ajustare, %		0%	-10%	-10%
Ajustare, eur		0,00	-0,14	-0,15
Pret ajustat (eur/mp)		1,28	1,26	1,35
Ajustatare totala neta absoluta, %		-48,56%	-86,11%	-106,75%
Ajustatare totala neta absoluta, eur		-1,05	-3,24	-4,95
Ajustatare totala bruta absoluta, %		49%	76%	97%
Ajustatare totala bruta absoluta, eur		1,05	3,24	4,95

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara A care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului caruia i s-au efectuat ajustari brute absolute, cele mai mici. Curs valutar conform BNR pentru 1 eur este de 4,8421 lei

Valoarea de piata TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 910 MP

1.170 €

5.670 lei



Comparabila 1

Vând teren Pojorata

7 500 € Negociabil

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

- Oferit de Proprietar
- Extravilan / intravilan Intravilan
- Suprafata utila 600 m²

Descriere

Vând teren intravilan situat in planul II, pe Transrarau, in Pojorata. Terenul (5F) este constructibil, cu un regim de înălțare de P+2E+M și P.O.T 30% cu cale de acces (2F) intabulată, drept de servitute. Pentru mai multe detalii, contactați la tel: 748011847

Terenul se afla pe Transrarau, la 20km de pârtia Câmpulung.

Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,
disponibila pentru Android, iOS

Comparabila 2

Teren 3.503 m.p Valea Putnei, Pojorata

€8.185

- Suprafata teren: 3503m²
-
- Amplasament: Intravilan
-

Caracteristici

- Suprafata teren 3503m²
- Amplasament Intravilan

- Front stradal-
- Nr. fronturi-
- Constructie existenta Nu

- Detalii zona Strazi pietruite

Descriere

Teren in suprafata de 3.503 m.p. situat in sat Valea Putnei, Com. Pojorata, Judetul Suceava, categorie teren - faneata.

Bunul se vinde in licitatie publica, pretul de pornire fiind de 8.185 Euro si reprezinta 85% din valoarea bunului stabilita prin raportul de evaluare intocmit in cadrul procedurii de faiment.

Comparabila 3

tel:0754404953

Proprietar verificat

Vand Teren Intravilan Valea Putnei

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²:

5 €

Suprafață utilă:

10000 m²

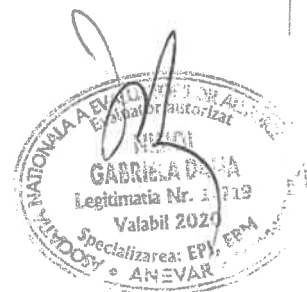
Comision:

Nu

Clasificare teren:

Intravilan

Tipul terenului:



Construcții

Etaj

Nespecificat

Descriere

Vand teren intravilan in Valea Putnie, ideal pentru cabana, casa locuit, pastravarie,etc Este situat langa pastravaria din Valea Putnei, la 20 km de Vatra Dornei si 15 km de Campulung Moldovenesc. 5 euro/mp.

Istoric Preț

Maxim

Minim

03.12.2019 09.01.2020 24.02.2020 71.000 € 65.500 € 60.000 € 54.500 € 49.000 €

Hartă

Vezi harta

Comparabila 4

Vand teren Pojorata, Suceava

Prezentare generala

- Suprafata teren (m²): 2.000 m²

Descriere anunt

Vând teren intravilan, suprafață 2.000 mp, situat în zona centrală a comunei Pojorâta, cu acces la drumul principal al localității, apă și electricitate. Poziționare excelentă pentru construire casă sau pensiune, precum și posibilitatea de prestare diverse activități agricole, servicii sau producție pentru societăți. Preț 20.000 euro, telefon 0744.690.638.

COMPARABILA 5

Vând teren Pojorata

Suceava (județ), Pojorata

7 500 €

Prezentare generala

- Suprafata teren (m²): 600 m²

Descriere anunt

Vând teren intravilan situat in planul II, pe Transrarau, in Pojorata. Terenul (5F) este construibil, cu un regim de înălțare de P+2E+M și P.O.T 30% cu cale de acces (2F) intabulată, drept de servitute. Pentru mai multe detalii, contactați la tel: 0748011847
Terenul se afla pe Transrarau, la 20km de pârția Câmpulung.

13 €/m²

OFERTA AGENTIE





TEREN Intravilan!!! TOATE Utilitățile !!! 8000m. POJORATA- Transrarau

7 €

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

- Oferit de Proprietar
- Extravilan / intravilan Intravilan
- Suprafata utila 8 000 m²

Descriere

*CEA MAI FRUMOASĂ ȘI BINEVENITĂ LOCAȚIE PENTRU RECREERE!!!

*Situată la poalele muntelui Giumalau

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

*LOCAȚIE Izvorul Giumalau

*Terenul în suprafață de 8000m², toate UTILITĂȚILE, conducta de apă potabilă din munte, rețea electrica, drum de acces construit recent.

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

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

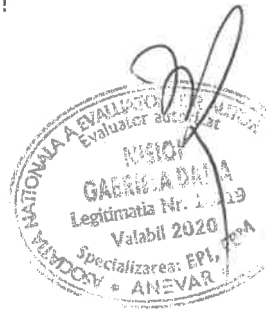
*TERENUL ARE ÎN PROPRIETATE PĂDURE ȘI SE POATE VALORIFICA.

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

*Prețul e sub prețul pieței!!!!

Persoana contact CONSTANTIN: 723 - arata telefon -

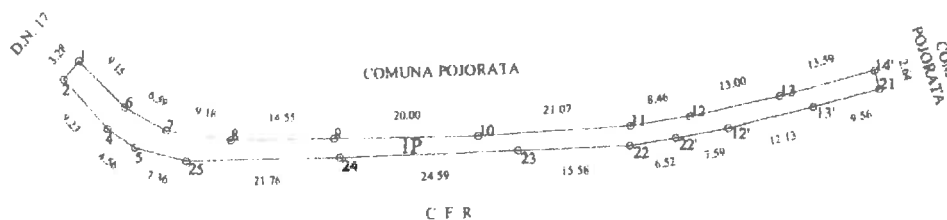
Anunt adaugat prin aplicatia gratuita OLX.ro,



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata 326mp	Adresa imobilului intravilan, com. Pojorata, jud. Suceava
Cartea Funciara nr.	U.A.T. Pojorata	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela IP	Categorie de folosinta P	Suprafata (mp)	Mentii
		326	Teren intravilan, neimprejmuit
Total		326	

B. Date referitoare la constructii			
cod constructie	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata: 326mp

Suprafata din act: 326mp

Executant, Andronic Maria

Confirm executarea masuratorilor in teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si
stampila

Andronic Maria

14/04/2020 21:05:40 UTC+02

Data: 03.2020

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in
baza de date integrata si atribuirea nr.
cadastral

Petrica Cozmin

Cozmin

Negru

Stampila

Digitally signed by Petrica-Cozmin
Negru
DN: c=RO, o=OFICIUL DE CADASTRU
SI PUBLICITATE IMOBILIARA
ȘUCEAVA, cn=Petrica-Cozmin Negru,
serialNumber=NPC6,
givenName=Petrica-Cozmin,
date=Negru, 2.5.4.97=9689791,
Date: 2020.04.29 08:54:45 +03'00'



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung Moldovenesc

Localitate: Campulung Moldovenesc, Str. Th. Stefanelli nr.2

Nr.cerere	4348
Ziua	13
Luna	03
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 34724 / UAT Pojorâta

TEREN intravilan

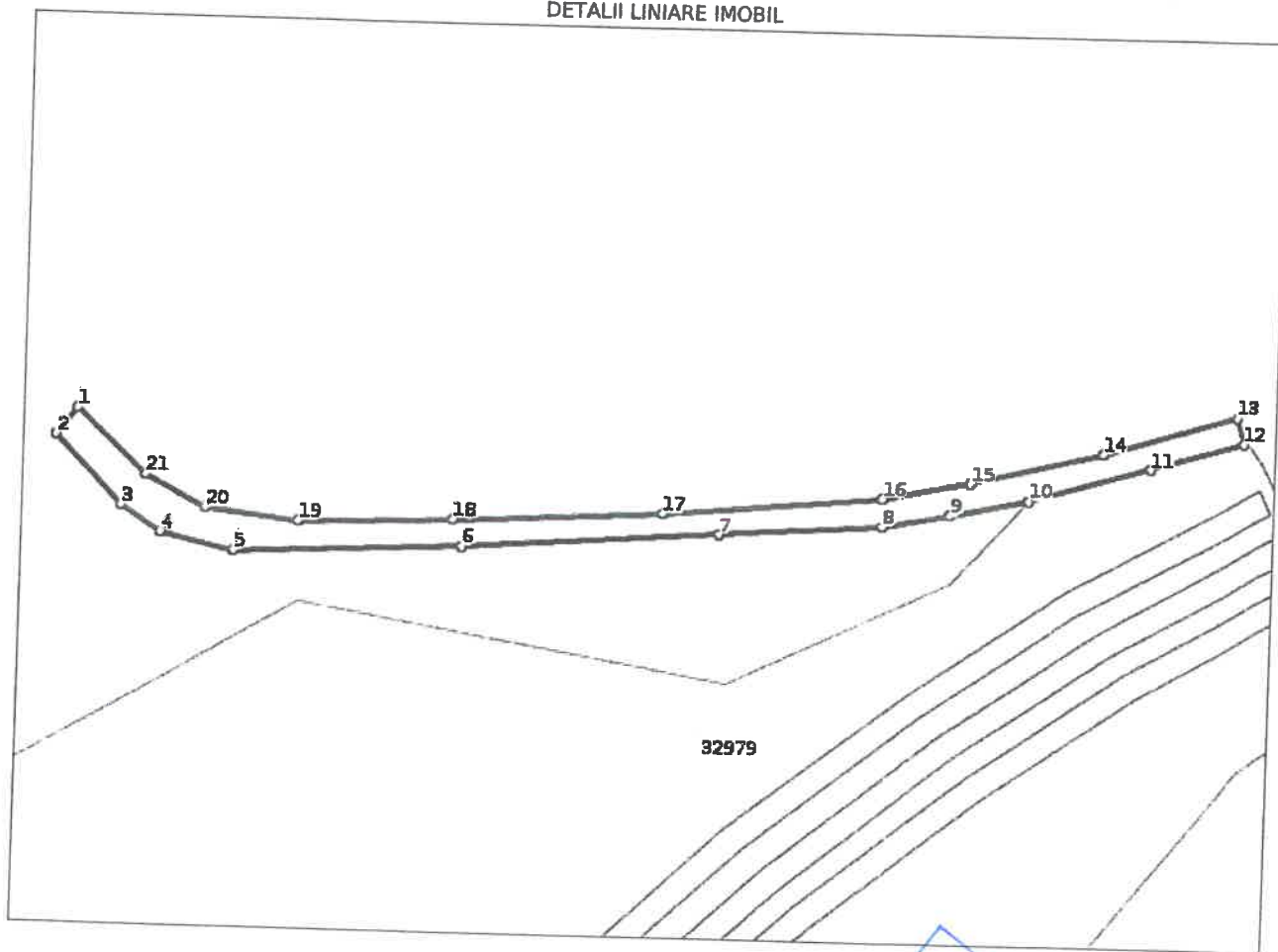
Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Pojorâta

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
34724	326	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

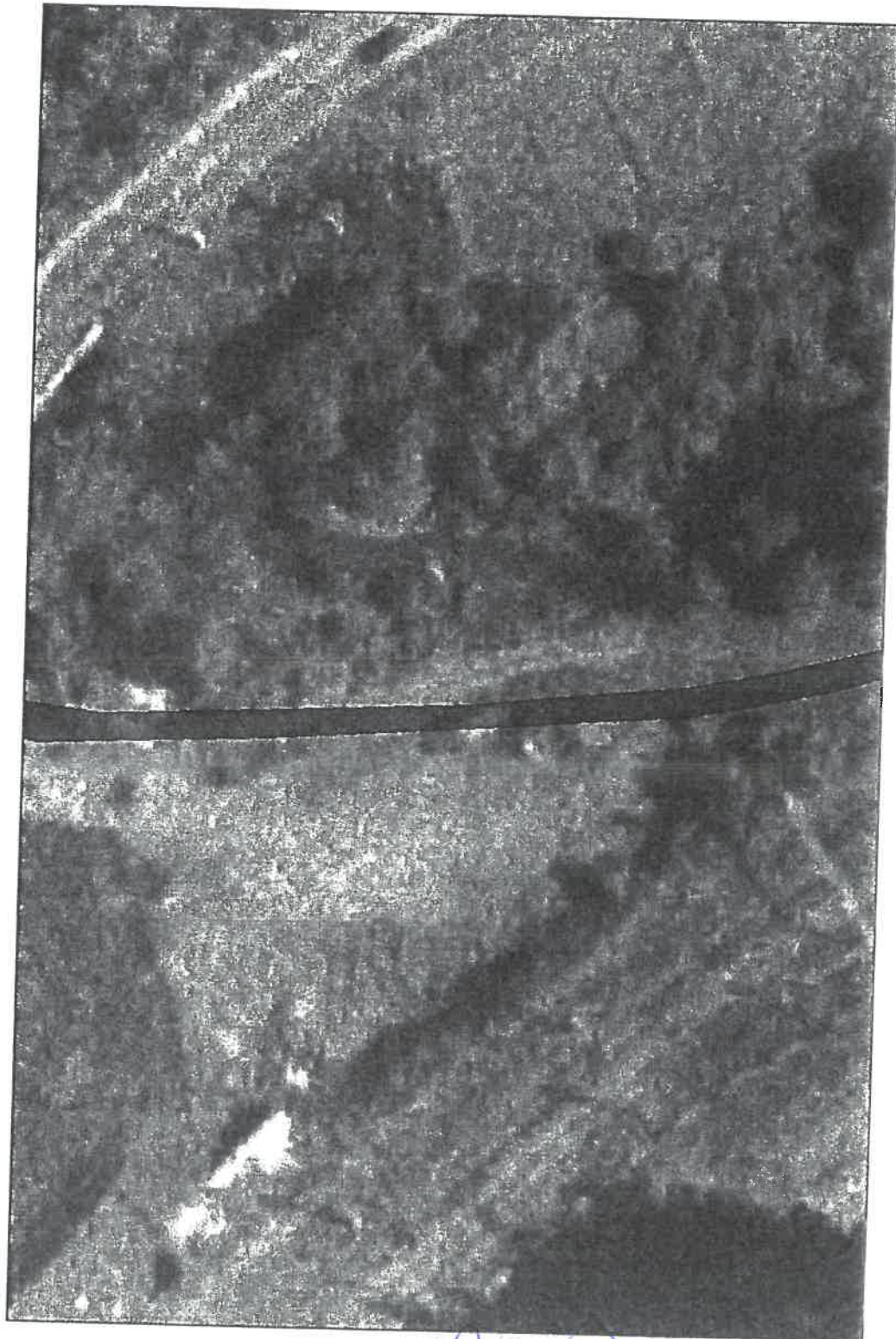
DETALII LINIARE IMOBIL



CONFORM
CU ORIGINALUL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	pasune	DA	326			
TOTAL:			326			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.275	2	3	9.233
3	4	4.563	4	5	7.364
5	6	21.755	6	7	24.589
7	8	15.584	8	9	6.521
9	10	7.591	10	11	12.127
11	12	9.557	12	13	2.644
13	14	13.589	14	15	12.996
15	16	8.461	16	17	21.067
17	18	19.999	18	19	14.552
19	20	9.175	20	21	6.594
21	1	9.149			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 29-04-2020
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Cozmin Petrica Negru

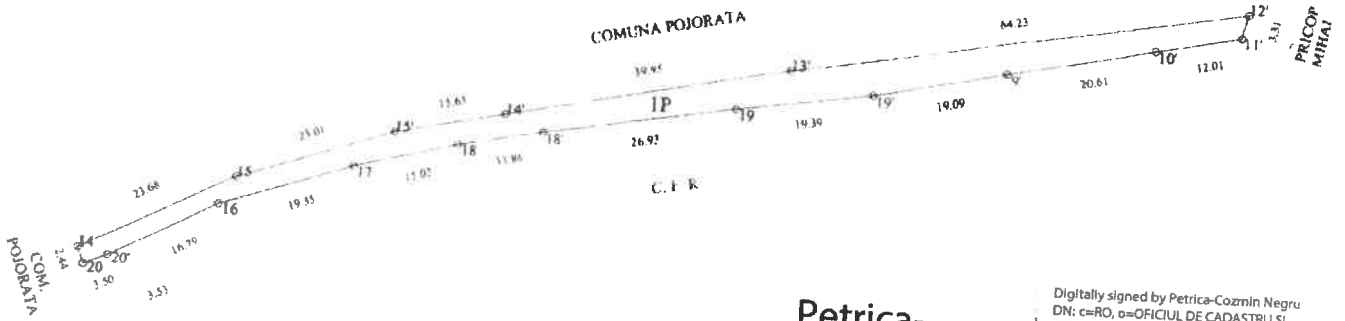


PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata 584mp	Adresa imobilului intravilan, com Pojorata, jud. Suceava
Cartea Funciara nr.	U.A.T. Pojorata	

Andronic Maria
14/04/2020 21:30:39 UTC+02



Petrica-
Cozmin Negru

Digitally signed by Petrica-Cozmin Negru
DN: c=RO, o=OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA SUCEAVA,
cn=Petrica-Cozmin Negru,
serialNumber=NPC6,
givenName=Petrica-Cozmin, sn=Negru,
2.5.4.97=9689791
Date: 2020.04.29 08:44:17 +03'00'

Nr. parcela	Categorie de folosinta	A. Date referitoare la teren	
		Suprafata (mp)	Mentiuni
IP	P	584	Teren intravilan, neimprejmuit
Total		584	

Cod constructie	Destinatie	B. Date referitoare la constructii	
		Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
Total			

Suprafata totala masurata: 584mp Suprafata din act: 584mp

Executant, Andronic Maria

Confirm executarea masuratorilor in teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale
si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si
stampila

Data: 03.2020

Inspector,

Confirm introducerea imobilului in
baza de date integrata si atribuirea nr.
cadastral

Semnatura si parafa



Stampila BCPI

data



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung Moldovenesc

Localitate: Campulung Moldovenesc, Str. Th. Stefanelli nr.2

Nr.cerere	4359
Ziua	13
Luna	03
Anul	2020

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 34723 / UAT Pojorâta

TEREN intravilan

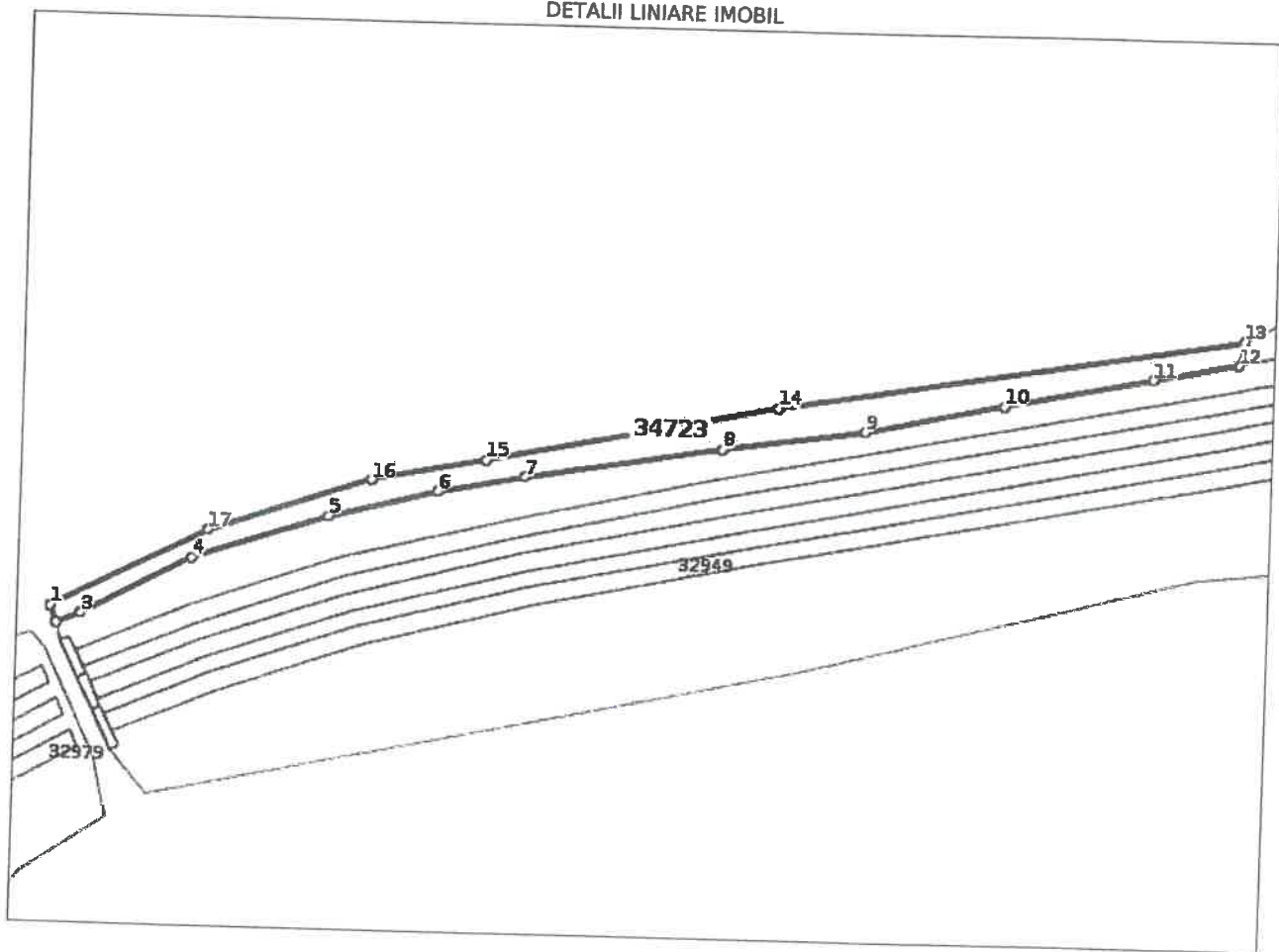
Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Pojorâta

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
34723	584	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:1000



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Observații / Referințe
1	pasune	DA	584			
	TOTAL:		584			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	2.438
2	3	3.5
3	4	16.793
4	5	19.345
5	6	15.019
6	7	11.859
7	8	26.932
8	9	19.392
9	10	19.094
10	11	20.61
11	12	12.009
12	13	3.313
13	14	64.228
14	15	39.945
15	16	15.63
16	17	23.011
17	1	23.683

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 29-04-2020
 Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

Cozmin Petrica Negru

