

GEOSTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



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

PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCIARA

amplasata in com. Pojorata, sat Pojorata, jud. Suceava

VALOAREA DE PIATA

7.610 lei

1.570 €

valorile nu contin TVA

Mențiuni suplimentare:

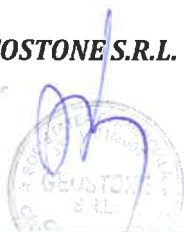
- Cursul valutar utilizat conform BNR la data evaluării este de 4,8421 LEI pentru 1 EURO; Raportul a fost elaborat pe baza standardelor de evaluare, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR; Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative 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.

Membrii corporativi ANEVAR, legitimație 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

2020

Nr. 49/19.06.2020

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, FANEATA, CU SUPRAFATA DE 418 MP

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

Proprietar: COMUNA POJORATA – domeniul privat

Client: PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Evaluator: GEOSTONE S.R.L.

Data raportului: 19.06.2020

Data evaluarii: 19.06.2020



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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mașini: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare, având data evaluării 19.06.2020, privind proprietatea imobiliară, și anume: **TEREN INTRAVILAN, FANEATA, CU SUPRAFATA DE 418 MP, in scris in Cartea Funciara 34685/Pojorata, cu nr. cad. 34685, amplasat în com. Pojorata, jud. Suceava.**

- DREPTUL ASUPRA PROPRIETĂȚII EVALUATE:

Conform partii a II-a din extrasele de Carte Funciara, parcela de teren este înscrisă cu drept absolut de proprietate în favoarea Comunei Pojorata, dobândită în baza Actului administrativ 85/29.08.2019, Act administrativ nr. 115 din 09.01.2020, emis de Primaria Comunei Pojorata.

- DATA INSPECTIEI:

Declar că la data de 19.06.2020 am realizat inspecția parcelei de teren, efectuând toate investigațiile și analizele necesare asupra imobilului.

Prezenta adresă este însoțită de un raport de evaluare având un număr de 30 pagini (raport). Raportul este prezentat sub formă explicativă (narativă) în forma scrisă.

- SCOPUL EVALUARII:

Evaluarea a fost solicitată de către Primaria comunei Pojorata în scopul CONCESIONARII.

- TIPUL DE VALOARE ESTIMATĂ:

valoarea de piață

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



- **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 **1.570 eur respectiv 7.610 lei**

- **CONCLUZIA ASUPRA VALORII:**

Valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării, respectiv TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPRAFATA DE 418 MP, este de :

1.570 eur respectiv 7.610 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: 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

mbil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



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 SI COMPETENTA 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 si DATA INSPECTIEI	12
II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	13
II.8 NATURA SI SŪRSA INFORMAȚIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA	13
II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE	14
II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	16
II.11 DECLARAȚIA CONFORMITĂȚII CU SEV	16
II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI	17
PARTEA a III-a -PREZENTAREA DATELOR	17
III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE	17
III.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	19
III.3 DESCRIEREA TERENULUI	19
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, 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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



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

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: gabrieladanen@yahoo.com



PARTEA I - INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

OBIECTUL EVALUĂRII: TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA

FANEATA, CU SUPRAFATA DE 418 MP.

IDENTIFICARE Imobilul este inscris in Cartea Funciara 34685/Pojorata, cu nr. cad.

CADASTRALĂ IMOBIL 34685.

PROPRIETAR COMUNA POJORATA

ADRESA PROPRIETĂȚII Com. Pojorata, sat Pojorata, jud. Suceava

CLIENT /BENEFICIAR PRIMARIA COMUNEI POJORATA

RAPORT

1 **NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR** 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, jud Suceava.

SCURTĂ DESCRIERE A IMOBILULUI

- Parcela de teren cu suprafata de 418 mp este amplasata in com. Pojorata, zona mediana, in apropiere de stadion. Terenul in suprafata totala de 418 mp, are o forma regulata, avand in acte categoria de fanat. Terenul are deschidere la drum comunal pietruit, in apropiere de calea ferata.
- Date teren: terenul nu este impejmuit/imobil partial impejmuit si are acces doar la retea alimentare energie electrica.

CONDIȚII LIMITATIVE DEOSEBITE Nu este cazul

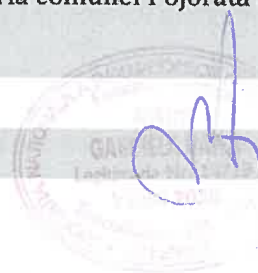
TIPUL VALORII Valoarea de piata

SCOPUL EVALUARII Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria comunei Pojorata in scopul CONCESIONĂRII

2 **DATA EVALUĂRII** 19.06.2020

DATA RAPORTULUI 19.06.2020

DATA INSPECȚIEI 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.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanar@yahoo.com



GEOSTONE

	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 extrasul de Carte Funciara, parcela de teren este inscrisa in Cartea Funciara 34685/Pojorata, cu nr. cad. 34685 Parcela de teren este inscrisa cu drept absolut de proprietate in favoarea Comunei Pojorata, dobandita in baza Actului administrativ 85/29.08.2019, Act administrativ nr. 115 din 09.01.2020, emis de Primaria Comunei Pojorata.
	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, parcela de teren are utilizare agricola- faneata. Avand in vedere amplasarea si configuratia terenului, utilizarea lui cea mai probabila va fi cea actuala.
	ZONA DE AMPLASARE	• Proprietatea este amplasata in com. Pojorata, sat Pojorata, zona mediana, in apropiere de stadion. Terenul are deschidere la drum comunal pietruit, in apropiere de calea ferata.
7	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	DN 17 - Campulung Moldovenesc – Vatra Dornei
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	Zona turistica
	UTILITĂȚI EDILITARE	Retea alimentare apa – este in zona

Membriu 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

mobîl: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

	ALE ZONEI	Retea caanalizare – nu este in zona Retea alimentare energie electrica – in zona Retea alimentare gaze naturale – lipsa Rețele de telecomunicatii- lipsa
	UTILITĂȚI	Retea alimentare apa – nu este
	DISPONIBILE	Retea alimentare energie electrica – in zona
	PROPRIETĂȚII	Retea alimentare gaze naturale –nu este disponibilă Rețele de telecomunicatii – lipsa
	AMBIENT	Zona ocupata de terenuri virane cu vegetatie
8	ABORDĂRI UTILIZATE	Metoda comparatiilor directe, valoarea de piata estimata este de 1.570 eur respectiv 7.610 lei
9	VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ	1.570 eur respectiv 7.610 lei
10	IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE	Nu s-au identificat ipoteze speciale



Membru corporativ ANEVAR, legișmatie 433/2020
CUI: 22714221 ; J33/1701/2007
Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



I.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPRAFATA DE 418 MP, amplasat in com. Pojorata, sat Pojorata, 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

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

mob: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladan@yaho.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.

Membriu 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 intocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719/2020:

- Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare - construcții comerciale, construcții industriale și agricole, construcții comerciale, construcții speciale și anexe
- Evaluator autorizat de bunuri mobile – mașini, echipamente și utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport

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

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare -10 ani.

- 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

Membriu corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020

CU: 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



- 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 CONCESIONAREA 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 Pojorata, jud. Suceava**

Descriere legala conform cadastru si CF:

- Parcela de teren este inregistrata in Cartea Funciara 34685 UAT Pojorata, cu nr. Cad. 34685;
- Conform partii a I-a din extrasul CF imobilul este identificat: **TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA fâneata, CU SUPRAFATA DE 418 MP ;**
- Conform partii a II-a (foaia de proprietate): parcela de teren **inregistrata in Cartea Funciara 34685/Pojorata, cu nr. cad. 34685** este inregistrata cu drept absolut de proprietate in favoarea

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



Comunei Pojorata, dobandita in baza Actului administrativ 85/29.08.2019, Act administrativ nr. 115 din 09.01.2020, emis de Primaria Comunei Pojorata..

- Confom partii a III-a (foaia de sarcini): **asupra imobilului nu sunt inscrite 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, 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 efectuarii evaluarii au stat informatiile privind nivelul preturilor corespunzatoare 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.

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.

Membru corporativ ANEVAR, legiřimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



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.
 - Conform inspectiei in teren, in lipsa certificatului de urbanism, parcela de teren poate avea destinatia actuala, respectiv faneata.
 - Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului si inspectiei in teren, sunt retea alimentare energie electrica.

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: gabrieladanon@yahoo.com



Documentația îmi aparține și este în responsabilitatea mea.

- Informații publice:
 - Informațiile despre localitate și zonare au fost preluate de pe site-ul primăriei Pojorata, de pe site-urile imobiliare și alte site-uri care oferă informații datele.
 - Informațiile privind zona evaluatorul le-a cules în mare parte la data inspecției vizuale și din informațiilor oferite de vecinii proprietății.
 - Infrastructura zonei a fost analizată de către evaluator la data inspecției și privitor la rețelele disponibile în zona și calitatea lor au fost preluate din teren și de la locatarii din zona.

Informațiile preluate din surse publice se presupune a fi credibile. Corectitudinea preluării informațiilor rămâne în responsabilitatea evaluatorului.

- Informații descriptive:
 - Datele cu privire la componentele imobilului au fost preluate de evaluator în procesul inspecției, în actele prezentate nefiind realizate mențiuni asupra lor.
 - Date tehnice, indici urbanistici și date economice cu privire la teren evaluatorul nu le poate menționa în lipsa Certificatului de urbanism.

Informațiile descriptive observate și culese de evaluator rămân în responsabilitatea acestuia.

- Informații adecvate de pe piața specifică
 - Piața analizată s-a referit la terenurile fanete/pasune, respectiv informații culese de pe site-urile de profil, zonele rurale, montane.

Datele selectate și verificate de evaluator rămân în responsabilitatea acestuia.

II.9 IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- 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.

Membru corporativ ANEVAR, legișimatiă 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: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

- Se presupune ca proprietatea imobiliara in cauza respecta reglementarile privind documentatiile de urbanism, legile de constructie si regulamentele sanitare, iar in cazul in care nu sunt respectate aceste cerinte, valoarea de piata va fi afectata.
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile imobilului, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta. Evaluatorul a examinat planul de amplasament si a identificat locatia proprietatii; locatia indicata si limitele proprietatii se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra starii ascunse sau invizibile a proprietatii (inclusiv, dar fara a se limita doar la acestea, starea si structura solului, structura fizica, sistemele mecanice si alte sisteme de functionare, fundatia, etc.), sau asupra conditiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliara in cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietatii. Se presupune ca nu exista astfel de conditii daca ele nu au fost observate, la data inspectiei, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obisnuite, necesara pentru intocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al starii proprietatii, astfel de informatii depasind sfera acestui raport si/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu ofera garantii explicite sau implicite in privinta starii in care se afla proprietatea si nu este responsabil pentru existenta unor astfel de situatii si a eventualelor lor consecinte si nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele pe care le dețin. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitor la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.
- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.

Membriu corporativ ANEVAR, legiřimatie 433/2020

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



GEOSTONE

- Nu s-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 construibil. Evaluatorul obtine informatii, estimari si opinii necesare intocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le considera a fi credibile si evaluatorul considera ca acestea sunt adevarate si corecte. Evaluatorul nu isi asuma responsabilitatea in privinta acuratetei informatiilor furnizate de terte parti.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata 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;
- 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.

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*

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: gabrielacanan@yahoo.com



- 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

PARTEA a III-a - PREZENTAREA DATELOR

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

Comuna Pojorita 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 **Sadova**, la nord-vest cu **Fundu Moldovei**, la sud-vest cu **Iacobeni** și la sud cu **Dorna Arini** și orașul **Vatra Dornei**. Comuna este

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

mobîl: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



GEOSTONE

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, 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: gabrieladanar@yahoo.com



III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea subiect:

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPRAFATA DE 418 MP

Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara 34685/Pojorata, cu nr. cad. 34685.

Actele care atesta dreptul de proprietate:

- Conform partii a II-a din extrasul de Carte Funciara, parcela de teren **inregistrata in Cartea Funciara 34685/Pojorata, cu nr. cad. 34685** este inregistrata cu drept absolut de proprietate in favoarea Comunei Pojorata, dobandita in baza Actului administrativ 85/29.08.2019, Act administrativ nr. 115 din 09.01.2020, emis de Primaria Comunei Pojorata..

Mentiuni din extrasul CF:

Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara, parcela de teren este libera de sarcini

III.3 DESCRIEREA TERENULUI

- Utilizarea terenului in zona: liber de constructii (faneata) si rezidential;
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica;
- Forma: forma regulata, triunghiulara;
- Deschidere: Parcela de teren are cale de acces, avand deschidere la drum comunal pietruit.
- Situatia actuala a terenului: terenul este liber de constructii, fiind amplasat in zona mediana a com. Pojorata, ocupat de pasune (faneata);
- Date conform Certificat de urbanism: evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism;
- Vecinatati: la nord - propr Com. Pojorata - Stadion nr. cad 31865, propr. Bosancu Vasile, la vest Comuna Pojorata, la est - Comuna Pojorata, drum comunal, la sud - Comuna Pojorata .
- Cai de acces: drum comunal pietruit ;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: Parcela de teren are cale de acces, având deschidere la drum comunal pietruit;
- Distanta fata de centre comerciale: - in proximitate
- Distanta fata de institutii publice: - 100 m de Primaria Pojorata;
- Distanta rutiera fata de retele de transport urban: in zona;
- Topografie: plan;

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

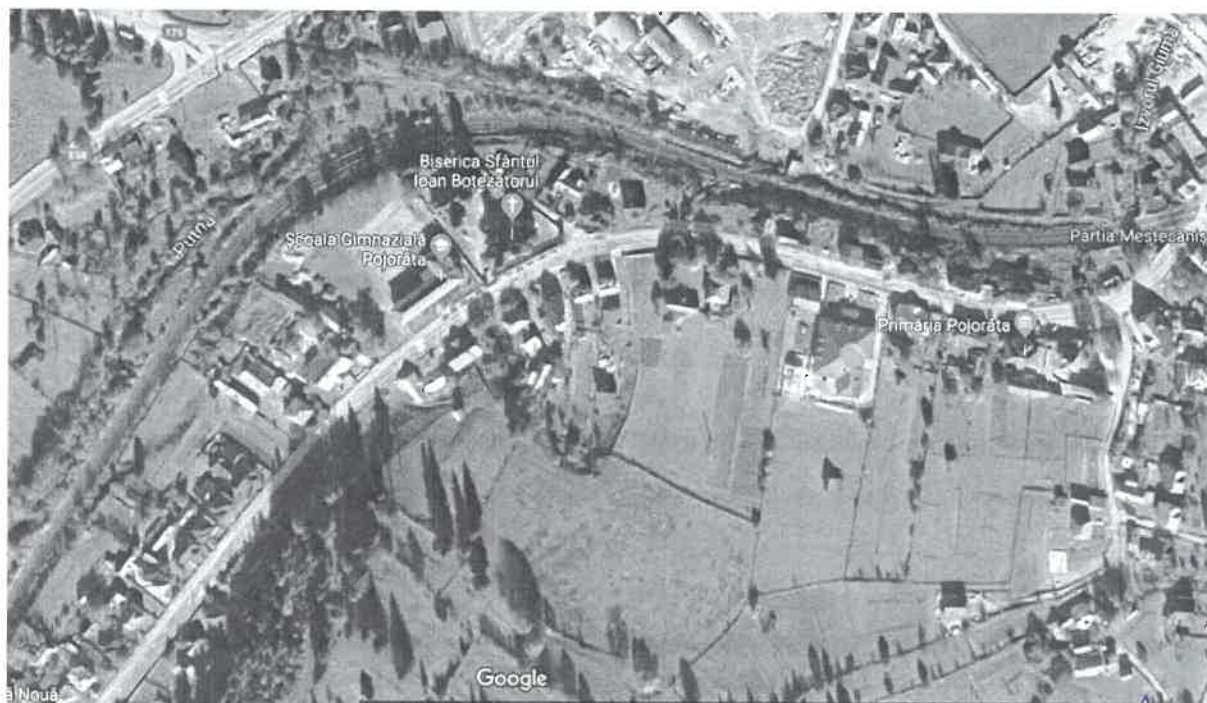
str. Alexandru Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



- **Zona verde:** terenuri virane si terenuri ocupate de case de locuit unifamiliale;
- **Avantajul** zonei este data de imediata apropiere de mun. Câmpulung Moldovenesc;
- **Dezavantaje:** apropierea de calea ferata;



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

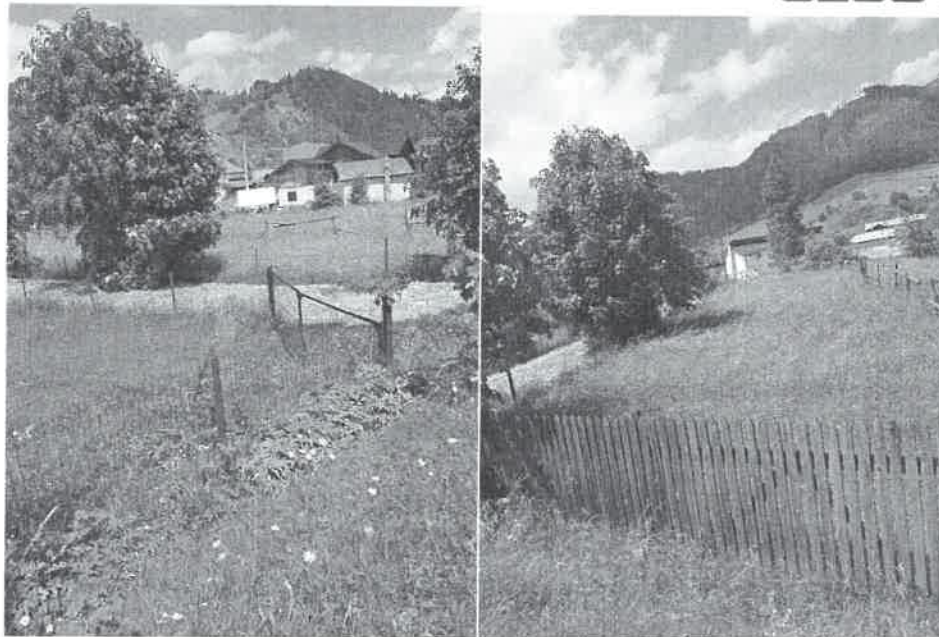
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE



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

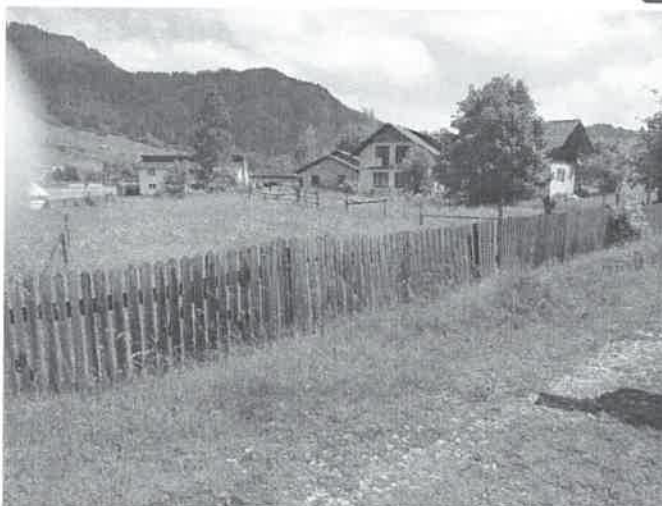
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.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, 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@ 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 mediana a 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 centura, 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, 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

mobîl: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanar@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, cumpără

Membreu 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

mobîl: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



GEOSTONE

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 rețea 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 pieții 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, 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

mbil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanar@yahoo.com



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, permisibilitatii fizice, fezabilitatii financiare si profitabilitatii maxime.

Concluzii:

Concluziile celei mai bune utilizari:

- Cea mai buna utilizare a terenului evaluat este cea actuala , respectiv faneata;
- 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, jud. Suceava

mobili: 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 veniturii 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 veniturii net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea veniturii net din

Membrii corporativi 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 S.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 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 comparatiilor directe, având 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

email: gabrieladanon@yahoo.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 418 mp este de 1.570 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

GEOSTONE S.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 proprietății imobiliare, TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPRAFATA DE 418 MP, identificat cadastral cu nr. 34685/CF 34685/Pojorata, amplasat în com. Pojorata, jud. Suceava, aflat în proprietatea COMUNA POJORATA – DOMENIUL PRIVAT, este de:**

VALOAREA DE PIAȚĂ A TERENULUI CU SUPRAFATA DE 418 MP

1.570 euro respectiv 7.610 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 Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



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 utilizate 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 Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.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 FANEATA, CU SUPRAFATA DE 418 MP. Terenul cu categoria de folosinta faneata are acces din drum comunal pietruit si se afla in apropiere de calea ferata.				
GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE				
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)	418	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	parceta de teren este amplasata in com. Pojorata, langa Stadion, cu deschidere la drum comunal pietruit, zona mediana, jud. Suceava - in apropiere de calea ferata	parceta 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 Giuralau, jud. Suceava
Caracteristici fizice				
Suprafata (mp)	418	3503	10000	8000
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan, faneata	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)	<i>terenul are deschidere la drum comunal, in apropiere calea ferata</i>	<i>terenul are deschidere frontala la DN 17 (E58)</i>	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	regulata	regulata	regulata
Deschiderea la strada	<i>deschidere de 27,00 m la drumul comunal pietruit</i>	acces prin drum de exploatare din E58	deschidere la drum pietruit	deschidere de 80 m! 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 de case de locuit	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 FANEATA, CU SUPRAFATA DE 418 MP. Terenul cu categoria de folosinta faneata are acces din drum comunal pietruit si se afla in apropiere de 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)	418	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 plata	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, langa Stadion, cu deschidere la drum comunal pietruit, zona mediana, jud. Suceava - in apropiere de 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 Giurmalau, jud. Suceava
Ajustare, %		43%	11%	-32%
Ajustare, eur		1,00	0,50	-2,00
Pret ajustat, eur		3,34	5,00	4,30

Caracteristici fizice

Suprafata (mp)	418	3503	10000	8000
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan, faneata	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, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	terenul are deschidere la drum comunal, in apropiere calea ferata	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, %		-10%	-10%	-10%
Ajustare, eur		-0,33	-0,50	-0,43
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	-0,75	-0,65
Forma in plan	terenul are o forma regulata	regulata	regulata	regulata
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Deschiderea la strada	deschidere de 27,00 m la drumul comunal pietruit	acces prin drum de exploatare din E58	deschidere la drum pietruit	deschidere de 80 m la drumul asfaltat Trans-Rarau
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00



Pret ajustat (eur/mp)		3,00	3,75	3,23
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)		3,00	3,75	3,23
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)		3,00	3,75	3,23
Activitatea in zona	zona ocupata de case de locuit	zona ocupata preponderent de terenuri virane	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat (eur/mp)		3,00	3,75	3,23
Ajustatare totala neta absoluta, %		32,80%	-13,89%	-56,75%
Ajustatare totala neta absoluta,eur		0,67	-0,75	-3,08
Ajustatare totala bruta absoluta, %		53%	36%	57%
Ajustatare totala bruta absoluta, eur		1,33	1,75	3,08

Selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara B 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 418 MP	1.570 €
	7.610 lei



TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, CU SUPRAFATA DE 418 MP. Terenul cu categoria de folosinta faneata are acces din drum comunal pietruit si se afla in apropiere de calea ferata.

GRILA DATELOR DE PIATA PRIVIND PROPRIETATI COMPARABILE

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)	418	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, langa Stadion, cu deschidere la drum comunal pietruit, zona mediana, jud. Suceava - in apropiere de 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)	418	3503	10000	8000
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan, faneata	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 la drum comunal, in apropiere calea ferata	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	regulata	regulata	regulata
Deschiderea la strada	deschidere de 27,00 m la drumul comunal pietruit	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 de case de locuit	zona ocupata preponderent de terenuri virane	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

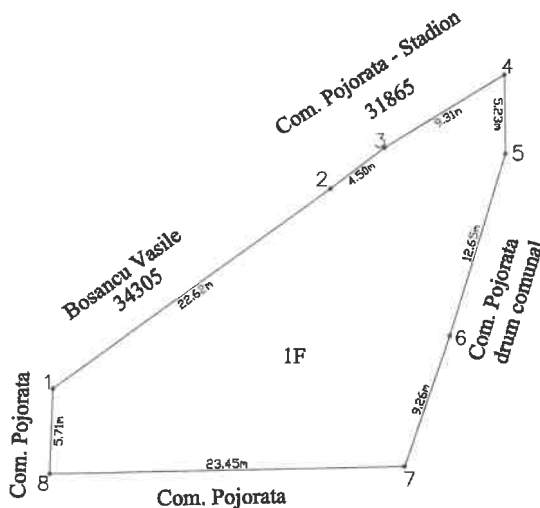
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată 418 mp	Adresa imobilului com. Pojorata, jud. Suceava
Cartea Funciară nr.	U.A.T. Pojorata	

535285
669580



535365
669580



535285
669525

535365
669525

A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	418	teren intravilan
Total		418	imobil partial împrejmuit

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 418 mp

Executant
ing. Dîrțu Daniel

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Nr. 170
CATEGORIA B

Confirm executarea măsurătorilor la teren și corectarea documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

PETRU-DANIEL

Data 17.08.2019

Inspector

Confirm introducerea în Publicitatea Imobiliară Suceava a bazei de date integrată și atribuirea

Oficiu de Casașu și Publicitate Imobiliară Suceava
Nume și prenume: **PINTUVE IOBELA**
Funcția: **CONSILIER**

21/02/2020

Data

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 34685 Pojorâta

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34685	418	Teren neimprejmuit; Imobil partial imprejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2102 / 10/02/2020	
Act Administrativ nr. 85, din 29/08/2019 emis de PRIMARIA COMUNEI POJORATA; Act Administrativ nr. 115, din 09/01/2020 emis de PRIMARIA COMUNEI POJORATA;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA POJORATA, CIF:4441425, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	4.501
8	1	22.619

** 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 prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se cing drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,
25-02-2020

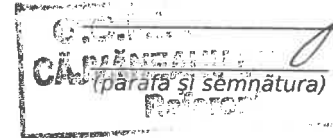
Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

O.C.P.I. SUCEAVA
MOCANU OVIDIU
Asistent registrator

Referent,





ANCP

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

Dosarul nr. 2102 / 10-02-2020

INCHEIERE Nr. 2102**Registrator:** CRISTINA MOCANU**Asistent:** OVIDIU MOCANU

Asupra cererii introduse de COMUNA POJORATA domiciliat in Loc. Pojorâta, Jud. Suceava privind prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
 -Act Administrativ nr.85/29-08-2019 emis de PRIMARIA COMUNEI POJORATA;
 -Act Administrativ nr.115/09-01-2020 emis de PRIMARIA COMUNEI POJORATA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documente de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 791/1-791/2, inscris in cartea funciara 31229 UAT Pojorâta avand proprietarii COMUNA POJORATA in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 34685
- se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top.791/1 si 791/2 din Cf 636 Pojorata se formeaza imobilul cu nr.cad. 34685 ; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 34685 UAT Pojorâta;
- se intocmeste dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNEI POJORATA, -DOMENIUL PRIVAT, sub B.2 din cartea funciara 34685 UAT Pojorâta;
- se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top.791/1 si 791/2 din Cf 636 Pojorata se formeaza imobilul cu nr.cad. 34685 ; asupra A.1 sub B.4 din cartea funciara 31229 UAT Pojorâta;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA POJORATA
 DIRTU PETRU-DANIEL

*) Cu dreptul de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliara Campulung Moldovenesc, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data comunicării,

25-02-2020

Registrator,

CRISTINA MOCANU
O.C.P.I. SUCEAVA
MOCANU CRISTINA
 (para și semnătura)
 Registrator

Asistent Registrator,

OVIDIU MOCANU

O.C.P.I. SUCEAVA
MOCANU OVIDIU
 (para și semnătura)
 Asistent registrator

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidenta de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.