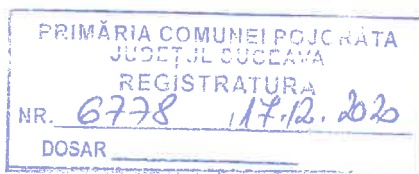


2020

Nr. 74/10.12.2020



# RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

## TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFAȚA DE 403 MP

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

**Proprietar:** COMUNA POJORATA–domeniu privat

**Client:** PRIMARIA COMUNEI POJORATA

**Evaluator:** GEOSTONE S.R.L.

**Data raportului:** 10.12.2020

**Data evaluării:** 10.12.2020

**Scopul evaluării:** VÂNZARE



*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

mobîl: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



## SCRISOARE DE TRANSMITERE

Către,

**PRIMARIA COMUNEI POJORATA**

Prin prezenta, vă înaintăm raportul de evaluare, având data evaluării 10.12.2020, privind proprietatea imobiliară, și anume: **TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFATA DE 403 MP, înscris în Cartea Funciara 34845/Pojorata, cu nr. cad. 34845, amplasat în Pojorata, zona mediana, jud. Suceava, limitat pe o latura de albia raului Moldova, cu acces din E58 peste podet, în zona Stadionului.**

- **DREPTUL ASUPRA PROPRIETĂȚII EVALUATE:**

Conform partii a II-a din extrasele de Carte Funciara, parcele de teren sunt înscrise cu drept absolut de proprietate în favoarea Comunei Pojorata –domeniul privat, dobândite prin Lege.

- **DATA INSPECTIEI:**

Declar ca la data de 10.12.2020 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 31 pagini (raport). Raport este prezentat sub formă explicativă (narativă) în forma scrisă.

- **SCOPUL EVALUARII:**

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

- **TIPUL DE VALOARE ESTIMATĂ:**

valoarea de piață

- **DATA EVALUĂRII:**

10.12.2020, dată la care concluziile asupra valorii sunt valabile.

- **REZULTATELE EVALUĂRII:**

valoarea de piață estimată prin metoda comparațiilor directe, este de **1.370 eur respectiv 6.680 lei**



Membru corporativ ANEA, 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

mobilit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: [gabrieladan@yaho.com](mailto:gabrieladan@yaho.com)



- **CONCLUZIA ASUPRA VALORII:**

Valoarea de piață a proprietății imobiliare supuse evaluării, respectiv **TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 403 MP**, este de :

**1.370 eur respectiv 6.680 lei**

- **IPOTEZELE SPECIALE UTILIZATE:**

Nu s-au identificat ipoteze speciale

**Data 10.12.2020**

**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  
 mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249  
 email: gabrieladan@ 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 SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA ..... 14

    II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE..... 15

    II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE..... 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 SITUĂȚIEI JURIDICE ..... 19

    III.3 DESCRIEREA TERENULUI ..... 19

    III.4 IDENTIFICARE AMENAJARI /CONSTRUCTII..... 21

    III.5 ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT (incluzand vanzarile anterioare si ofertele sau cererile curente)..... 21

PARTEA aIV-a -ANALIZA PIETII IMOBILIARE ..... 22

*Membriu 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.**

*Cămpulung Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: [gabrieladan@yaho.com](mailto:gabrieladan@yaho.com)



IV.1 DELIMITAREA PIETII..... 22

IV.2 ANALIZA CERERII ..... 22

IV.3 ANALIZA OFERTEI ..... 24

IV.4 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII ..... 24

IV.6 PREVIZIUNI PRIVIND ABSORBTIA SUBIECTULUI IN ARIA PIETII..... 24

PARTEA aV-a – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI ..... 25

PARTEA aVI-a - EVALUAREA PROPRIETATII..... 26

VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE..... 26

PARTEA a VII-a - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... 28

VII.1 ANALIZA REZULTATELOR..... 28

VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII..... 29

ANEXE ..... 30

ACTE DE PROPRIETATE..... 30

DOCUMENTATIE CADASTRALA..... 30

Adresa ..... 30

INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETEI ..... 30

FIGURI, SCHEME, FOTOGRAFII SECUNDARE (neincluse in capitolele anterioare)..... 30



*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: gabrieladan@ yahoo.com



# PARTEA I - INTRODUCERE

## I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

**OBIECTUL EVALUĂRII:** TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 403 MP

<b>IDENTIFICARE</b>	Imobilul este <u>inscris in Cartea Funciara 34845/Pojorata, cu nr. cad.</u>
<b>CADASTRALĂ IMOBIL</b>	<u>34845.</u>
<b>PROPRIETAR</b>	COMUNA POJORATA- domeniul privat
<b>ADRESA PROPRIETĂȚII</b>	Com. Pojorata, jud. Suceava
<b>CLIENT /BENEFICIAR</b>	PRIMARIA COMUNEI POJORATA

**RAPORT**

1	<b>NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR</b>	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 mediana, jud. Suceava
---	--------------------------------------	--

**SCURTĂ DESCRIERE A IMOBILULUI**

Parcela de teren este amplasata in com. Pojorata, zona mediana, jud. Suceava, limitat pe o latura de albia raului Moldova, cu acces din E58 peste podet, in zona Stadionului, imprejmuit cu gard din plasa, cu acces la retea alimentare energie electrica.

Vecinati: la N- drum comunal pietruit, la care terenul are o deschidere de 12 m, care face legatura cu E58 peste podet pe o distanta de 200 m, la E - Comuna Pojorata, la V - Flocea Gabriel si la S- terenul este limitat de albia raului Moldova.

<b>CONDIȚII LIMITATIVE DEOSEBITE</b>	Nu este cazul
--------------------------------------	---------------

	<b>TIPUL VALORII</b>	Valoarea de piata
	<b>SCOPUL EVALUARII</b>	Evaluarea a fost solicitata de catre Primaria comunei Pojorata in scopul VANZARII
2	<b>DATA EVALUĂRII</b>	10.12.2020



*Membreu corporativ ANEFAR, 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: gabrieladanan@yahoo.com



	<b>DATA RAPORTULUI</b>	<b>10.12.2020</b>
	<b>DATA INSPECȚIEI</b>	<b>10.12.2020</b>
	<b>MONEDA RAPORTULUI ȘI CURS VALUTAR CONFORM BNR</b>	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 = 4,8692 lei
3	<b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>	Conform partii a II-a din extrasul de Carte Funciara, parcela de teren <u>inscrisa in Cartea Funciara 34845/Pojorata, cu nr. cad. 34845,</u> este inscris cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA – DOMENIU PRIVAT, dobandit in baza Legii.
	<b>ÎNSCRIERI CU PRIVIRE LA SARCINI</b>	Conform partii a III-a din extrasul de Carte Funciara proprietatea este libera de sarcini.
4	<b>DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE</b>	Nu s-au prezentat
5	<b>DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ</b>	Extras de carte funciara Plan de incadrare in zona
6	<b>UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETĂȚII CEA MAI BUNĂ UTILIZARE A PROPRIETĂȚII</b>	La data inspectiei terenul cu categoria de folosinta pasune nu era utilizat. Având in vedere amplasarea si configuratia terenului, utilizarea lui cea mai probabila va fi prestari servicii sau rezidentiale.
	<b>ZONA DE AMPLASARE</b>	Proprietatea este amplasata in com. Pojorata, cu acces din E58 cu trecere peste râul Moldova, într-o zona ocupata de terenuri virane, case de locuit si unitati prestari servicii.
7	<b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE</b>	Drumuri comunale si E58 la 200 ml
	<b>CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI</b>	Zona turistica
	<b>UTILITĂȚI EDILITARE</b>	Retea alimentare apa – este in zona



*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: gabrieladanan@yahoo.com



<b>ALE ZONEI</b>	Retea canalizare- nu este in zona Retea alimentare energie electrica - in zona Retea alimentare gaze naturale - lipsa Rețele de telecomunicatii-lipsa
<b>UTILITĂȚI DISPONIBILE</b>	Retea alimentare apa - nu este Retea alimentare energie electrica - in zona
<b>PROPRIETĂȚII</b>	Retea alimentare gaze naturale -nu este disponibilila Rețele de telecomunicatii - lipsa
<b>AMBIENT</b>	Zona ocupata de terenuri virane, case de locuit
8 <b>ABORDĂRI UTILIZATE</b>	Metoda comparatiilor directe, valoarea de piata estimata este de <b>1.370 eur respectiv 6.680 lei</b>
9 <b>VALOAREA DE PIATĂ ESTIMATĂ</b>	<b>1.370 eur respectiv 6.680 lei</b>
10 <b>IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE</b>	Nu s-au identificat ipoteze speciale



*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: gabrieladanan@yahoo.com



## 1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la **TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA TOTALA DE 403 MP**, amplasat in com. 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 2020;**
- **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 10.12.2020, este estimată la 1.370 eur.**

Evaluator: NISIOI GABRIELA DANA

Data certificării: 10.12.2020



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



GEOSTONE S.R.L.  
Câmpulung Moldovenesc  
str. Alexandru Vlahuța nr. 19A, jud. Suceava  
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249  
email: gabrieladan@ 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 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

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.

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: gabrieladanan@yahoo.com



Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare -10 ani.

- 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
- 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 POJORATAfata 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, jud. Suceava**



*Membreu 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

GHOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



#### Descriere legala conform cadastru si CF:

- Parcela de teren este inregistrata in Cartea Funciara 34845 UAT Pojorata cu nr. Cad. 34845;
- Conform partii a I-a din extrasul CF imobilul este identificat: **TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 403 MP;**
- Conform partii a II-a (foaia de proprietate): parcela de teren **inregistrata in Cartea Funciara 34845/Pojorata, cu nr. cad. 34845** este inregistrata cu drept absolut de proprietate in favoarea Comunei Pojorata, dobandita in baza Legii.
- Conform partii a III-a (foaia de sarcini): **asupra imobilului nu sunt inregistrate 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 2020, 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 2020.

**«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, 10.12.2020 este de 4,8692LEI pentru 1 euro.

#### II.6 DATA EVALUARII si DATA INSPECTIEI

Proprietatea a fost inspectata la data de **10.12.2020**, de catre evaluator NISIOI GABRIELA DANA.

**Data evaluarii: 10.12.2020**



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: [gabrieladan@yaho.com](mailto:gabrieladan@yaho.com)



La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul preturilor corespunzătoare trimestrului II al anului 2020, data la care se considera valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Limitele proprietății au fost identificate în baza planurilor. Evaluarea se bazează pe ipoteza că această identificare a fost efectuată corect, iar dacă această ipoteză s-a dovedit a fi eronată evaluarea trebuie revizuită.

## II.7 DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

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

Evaluatorul a identificat proprietatea în baza extrasului de carte funciara și Planul de amplasament. Limitări privind documentația: lipsa certificate de urbanism, lipsa acte de dobândire a proprietății.

Inspectia proprietății a fost realizată de către evaluator NISIOI GABRIELA DANA.

La data inspecției evaluatorul a avut acces la teren pentru o vizualizare adecvată.

În îndeplinirea misiunii de evaluare solicitate, evaluatorul a analizat documentația ce privește proprietatea și anume: Adresa, extrasul de carte funciara, planul de amplasament și delimitarea imobilului și a realizat analiza asupra zonei amplasării proprietății prin inspecție și culegerea informațiilor despre zona și anume tipul zonei, utilizarea terenului în zona, tipul clădirilor edificate în zona, structura locuitorilor, cai acces, iluminat stradal, distanța până la mijloace de transport în comun, magazine, prezenta unor elemente care provoacă disconfort auditiv, etc, cât și piața imobiliară, segmentul de piață al terenurilor ce se închiriază ca și locuri de parcare.

Evaluatorul nu a dispus în îndeplinirea misiunii de evaluare, de toate actele necesare, respectiv actul de dobândire a proprietății.



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@yahoo.com



**GEOSTONE**

**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 fanat.
  - Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului si inspectiei in teren, sunt retea alimentare energie electrica, insa 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.**



*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: gabrieladanan@yahoo.com



### 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:

- Evaluarea se efectuează în ipoteza că terenul este liber, fără construcții;
- Evaluatorul a examinat extrasul de carte funciara si Planul de amplasament si delimitarea imobilului, in baza carora a identificat locatia terenului. Locatia indicata si limitele proprietatii se considera a fi corecte.
- Se presupune ca proprietatea imobiliarain 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 imobiliarain cauza sau de pe o proprietate invecinata, inclusiv prezenta substantelor periculoase, substantelor toxice etc.), care pot majora sau micsora 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

*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

telefon: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladana@yahoo.com



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.
- 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 constructibil.
- 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;



*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@yahoo.com



- 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 2020, 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 – Documentare si implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Glosar 2020 (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 2020, 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: 10.12.2020



*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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@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 **Sadova**, 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.

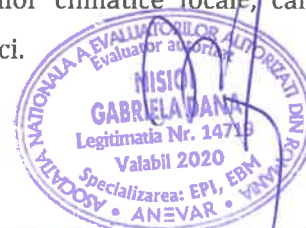
Cele mai importante 3 **sectoare economice** din comuna Pojorîta sunt:

- 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, legițimăție 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@ yahoo.com



**III.2 DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE**

**Proprietatea subiect:**

**TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 403 MP. La data inspectiei terenul cu categoria de folosinta pasune, era liber de constructii, neutilizat, imprejmuit.**

**Actele care atesta dreptul de proprietate:**

Conform partii a II-a din extrasul de Carte Funciara, parcela de teren **inscrisa in Cartea Funciara 34845/Pojorata, cu nr. cad. 34845** este inscrisa cu drept absolut de proprietate in favoarea Comunei Pojorata -domeniu privat, dobandite in baza Legii.

**Mentiuni din extrasul CF:**

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



**III.3 DESCRIEREA TERENULUI**

- o Utilizarea actuala: terenul este liber de constructii, este imprejmuit; la data inspectiei terenul era ocupat de vegetatie;

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*

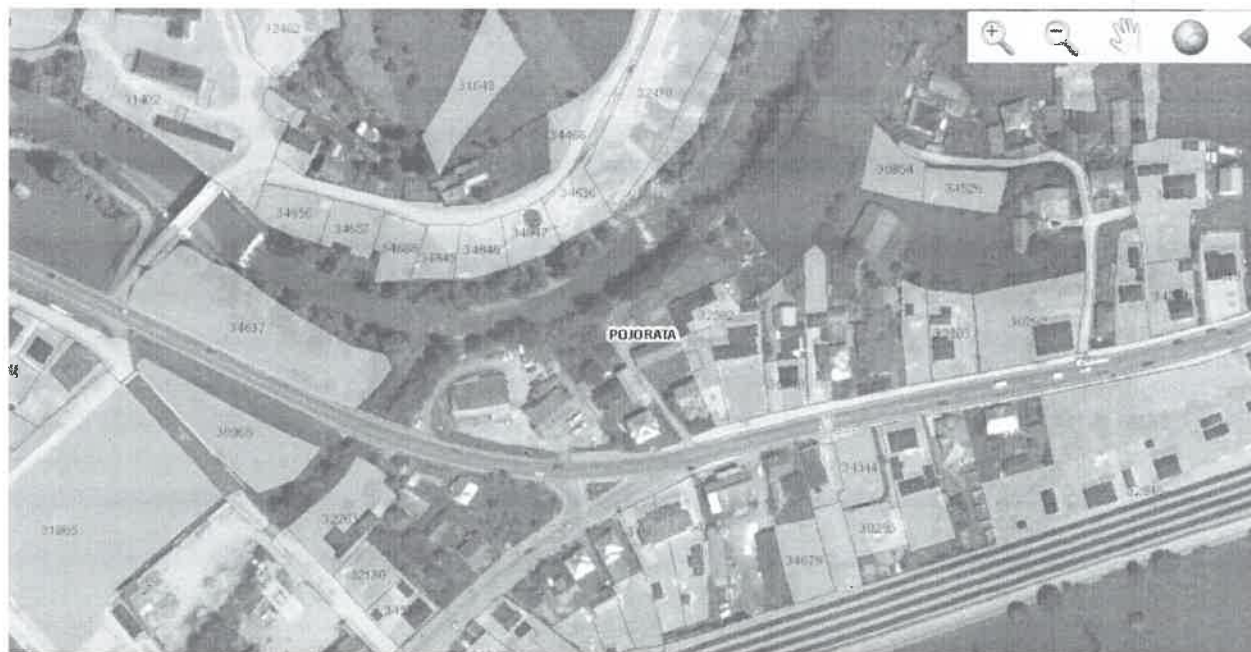
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: [gabrieladanan@yahoo.com](mailto:gabrieladanan@yahoo.com)



- Utilizarea terenurilor in zona: pasuni, rezidentiale si prestari servicii.
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica in zona;
- Puncte de interes: Masivul Raraul;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: drum comunal pietruit, la care terenul are o deschidere de 12 m, care face legatura cu E58 peste podet pe o distanta de 200 m;
- Vecinitati: conform plan de amplasament vecinatatile sunt urmatoarele la N- drum comunal pietruit, la care terenul are o deschidere de 12 m, care face legatura cu E58 peste podet pe o distanta de 200 m, la E - Comuna Pojorata, la V - Flocea Gabrirel si la S- terenul este limitat de albia raului Moldova.
- Zona verde: fiind in zona montana dispune de zone verzi.
- 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.**

*Câmpulung Moldovenesc*

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

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladanan@yahoo.com*



**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.**  
*Cămpulung Moldovenesc*  
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava  
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249  
email: gabrieladanan@yahoo.com



## 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**

Piata analizata cuprinde 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, 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](mailto:gabrieladan@yaho.com)



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

*Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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





GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@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 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 ofertă 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 imobiliari) 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

**GHOSTONE S.R.L.**

*Câmpulung Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@vahoo.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 ceamai profitabila utilizare competitiva pe care o poate avea proprietatea imobiliara subiect.

### **Definitie:**

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2016-Glosar, astfel:

*“Utilizarea probabila inmod 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 privitadin 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;



*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*



**GHOSTONES.R.L.**  
*Câmpulung Moldovenesc*  
 str. Alexandra Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava  
 mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249  
 email: [gabrieladan@yahoo.com](mailto:gabrieladan@yahoo.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 amenjarilor.
- Alocarea - se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii diferitelor. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.
- Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net din



*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: gabrieladanana@yahoo.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, 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*

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**

## 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 intregii 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, fundamentate si semnificative 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 403 mp este de 1.370 euro.**

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

- Scopul evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării –**vanzare**, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe, a unei parcele de teren cu utilizare fanat, se considera cea mai adecvată.



*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@yahoo.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 10.12.2020

**VALOAREA DE PIATA a proprietatii imobiliare,**

**TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 403 MP, amplasata in com. Pojoarata, jud. Suceava, aflata in proprietatea COMUNEI POJORATA - DOMENIU PRIVAT este de:**

**VALOAREA DE PIATĂ A TERENULUI CU SUPRAFATA TOTALA DE 403 MP**

**1.370 euro respectiv 6.680 lei**



DATA: 10.12.2020



*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



## 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 zonele rurale, limitrofe mun. Campulung Moldovenesc, 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 ANEFAR, 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 Vlahuta, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: [gabrieladan@ yahoo.com](mailto:gabrieladan@ yahoo.com)



ALTE INFORMATII CONSIDERATE ADECVATE

**BIBLIOGRAFIE**

- Standardele de Evaluare, editia 2020;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Insectia 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, legițimatie 433/2020*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFATA DE 403 MP				
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)	403	600	2.000	8.000
Pret oferta (eur/mp)		12,50	10,00	7,00
Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
Teren liber / ocupat	terenul 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
<b>Elemente specifice tranzactionarii</b>				
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
<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
Localizare	parcela de teren este amplasata in com. Pojorata, zona mediana, jud. Suceava, limitat pe o latura de albia raului Moldova, cu acces din E58 peste podet, in zona Stadionului	intravilan situat in planul II, pe Transraraul, in Pojorata, jud. Suceava	zona centrală a comunei Pojorâta, cu acces la drumul principal al localității, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, Izvorul Giumalau, jud. Suceava
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafata (mp)	403	600	2000	8000
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan, pretabil pentru spatii prestari servicii	intravilan, pretabil pentru obiective rezidentiale sau comerciale	intravilan, cabana, casa de locuit	intravilan, pensii si case de locuit, unitati prestari servicii
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	<i>drum pietruit cu acces in E58 pe o distanta de 200 m</i>	<i>drum comunal, asfaltat Transraraul cu acces din drum pietruit in 50 m</i>	<i>drum comunal, asfaltat Transraraul cu acces din drum pietruit pe o distanta de</i>	deschidere la drumul Trans-Rarau
Topografie /relief	plan, teren normal de fundare, la limita albiei raului Moldova	plan, teren normal de fundare	teren normal de fundare	teren normal de fundare
Utilitati disponibile	electricitate	electricitate/ apa	electricitate/apa	electricitate/apa
Forma in plan	terenul are o forma regulata	regulata	regulata	regulata
Deschiderea la strada	<i>deschidere de 12 m la drum comunal pietruit</i>	deschidere la drum pietruit cu acces in drum Transraraul	deschidere la drum pietruit cu acces in drum Transraraul	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 si case de locuit	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni



TEREN INTRAVILAN, PASUNE CU SUPRAFATA DE 403 MP				
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)	403	600	2.000	8.000
Pret oferta (eur/mp)		12,5	10,0	7,0
Marja de negociere (eur)		-1,25 €	-1,00 €	-0,70 €
Marja de negociere, %		-10%	-10%	-10%
Pret de vanzare (eur/mp)		11,25	9,00	6,30
Teren liber / ocupat	terenul 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)		11,25	9,00	6,30
<b>Elemente specifice tranzactionarii</b>				
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)		11,25	9,00	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)		11,25	9,00	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)		11,25	9,00	6,30
Conditii de piata	curente	curente	curente	curente
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		11,25	9,00	6,30
<b>Elemente specifice proprietatii</b>				
Localizare	parcea de teren este amplasata in com. Pojorata, zona mediana, jud. Suceava, limitat pe o latura de albia raului Moldova, cu acces din E58 peste podet, in zona Stadionului	intravilan situat in planul II, pe Transrarau, in Pojorata, jud. Suceava	zona centrală a comunei Pojorâta, cu acces la drumul principal al localității, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, Izvorul Giumalau, jud. Suceava
Ajustare, %		0%	0%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,00	0,00
Pret ajustat, eur		11,25	9,00	6,30
<b>Caracteristici fizice</b>				
Suprafata (mp)	403	600	2000	8000
Ajustare, %		0%	10%	40%
Ajustare, eur		0,00	0,90	2,52
Destinatie (utilizare terenului)	intravilan, pretabil pentru spatii prestari servicii	intravilan, pretabil pentru obiective rezidentiale sau comerciale	intravilan, cabana, casa de locuit	intravilan, pensii si case de locuit, unitati prestari servicii
Ajustare, %		-20%	-20%	-10%
Ajustare, eur		-2,25	-1,80	-0,63
Amenajari exterioare (strazi, trotuare)	drum pietruit cu acces in E58 pe o distanta de 200 m	drum comunal, asfaltat Transrarau cu acces din drum pietruit in 50 m	drum comunal, asfaltat Transrarau cu acces din drum pietruit pe o distanta de cca 500 m	deschidere la drumul Trans-Rarau
Ajustare, %		0%	5%	0%
Ajustare, eur		0,00	0,45	0,00
Topografie /relief	plan, teren normal de fundare, la limita albiei raului Moldova	plan, teren normal de fundare	teren normal de fundare	teren normal de fundare
Ajustare, %		-36%	-44%	-63%
Ajustare, eur		-4,00	-4,00	-4,00
Utilitati disponibile	electricitate	electricitate/ apa	electricitate/apa	electricitate/apa
Ajustare, %		-10%	-10%	-10%
Ajustare, eur		-1,13	-0,90	-0,63
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 12 m la drum comunal pietruit	deschidere la drum pietruit cu acces in drum Transrarau	deschidere la drum pietruit cu acces in drum Transrarau	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)		3,88	3,65	3,56





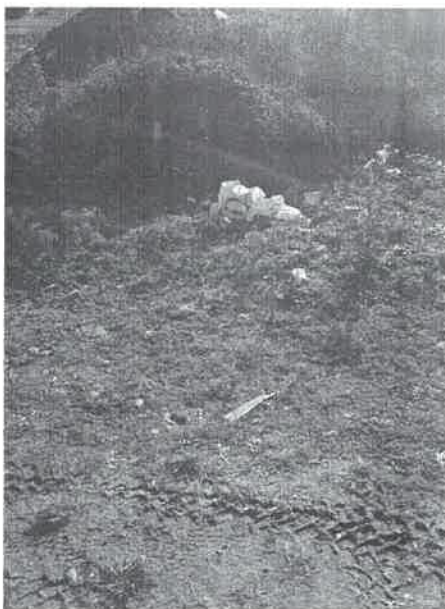
137

Amenajari ale terenului	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat	terenul nu este amenajat
Ajustare, %		0%	0%	-8%
Ajustare, eur		0,00	0,00	-0,50
<b>Pret ajustat (eur/mp)</b>		<b>3,88</b>	<b>3,65</b>	<b>3,06</b>
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
<b>Pret ajustat (eur/mp)</b>		<b>3,88</b>	<b>3,65</b>	<b>3,06</b>
Activitatea in zona	zona ocupata preponderent de terenuri virane si case de locuit	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni, etc.	zona ocupata de case de locuit si pensiuni
Ajustare, %		-12%	-10%	-10%
Ajustare, eur		-0,47	-0,37	-0,31
<b>Pret ajustat (eur/mp)</b>		<b>3,41</b>	<b>3,29</b>	<b>2,75</b>
Ajustatare totala neta absoluta, %		-77,56%	-69,44%	-61,43%
Ajustatare totala neta absoluta, eur		-7,84	-6,62	-6,07
Ajustatare totala bruta absoluta, %		66%	89%	131%
Ajustatare totala bruta absoluta, eur		7,84	8,42	8,59

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. Kurs valutar conform BNR pentru 1 eur este de 4,8692 lei

<b>Valoarea de piata TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 403 MP</b>	<b>1.370 €</b>
	<b>6.680 lei</b>





ROMANIA A EVALIATORILOR ALTOREZATI DIN ROMANIA  
Evaluatoar autorizat  
NISIU  
GABRIELA DANA  
Legitimata Nr. 14719  
Valabili 2020  
Specializarea: EPI, EBM  
ANEVAR • YANTANOSY