

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanu@yahoo.com



GEOSTONE **PARTEA I - INTRODUCERE**

REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

OBIECTUL EVALUARII: TEREN INTRAVILAN CU CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII IN SUPRAFATA DE 526 MP.

IDENTIFICARE identificat cu nr. cad. 34535, inscris in CF 34535 UAT Pojorata

CADASTRALA IMOBIL

PROPRIETAR Comuna Pojorata, domeniu privat

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

CLIENT / UTILIZATOR Client - PRIMARIA COMUNEI POJORATA

Utilizator - PRIMARIA COMUNEI POJORATA

NATURA SI SURSA

1

INFORMATIILOR

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

SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI

Terenul curti constructii cu suprafata de 526 MP, este amplasat in zona centrala, in intravilanul com. Pojorata, in proximitate de Primarie, Centrul de informare turistica Pojotata, la intersectia DN 17 cu DJ 175 B si prezinta o forma eregulata (dreptunghiulara), ocupat la data inspectiei de constructii C1, C2 si C3, care nu constituie obiectul evaluarii. Parcela de teren are doua cai de acces, avand deschidere la DJ 175 B si drum vicinal. Proprietatea are acces la reseaua de alimentare cu energie electrica, retea apa si canalizare.

Vecinatati ale terenului: propr. Anitan A, propr. Comuna Pojorata, DJ 175 B si drum vicinal 32811.

CONDITII LIMITATIVE Nu sunt

DEOSEBITE

TIPUL VALORII Valoarea de piata

SCOPUL EVALUARII VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

	DATA EVALUARII	14.12.2021
2	DATA RAPORTULUI	14.12.2021
	DATA INSPECTIEI	07.12.2021
	CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	4,9492 lei echivalent 1 eur
3	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara proprietatea este inregistrata cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniul privat, dobandit prin Lege in baza Actelor administrative nr. HCL. 141 din 19/12/2018, Act administrative nr. 5038/2019, emise de Consiliul Local Pojorata. Act administrative nr. HCL 12 din 26.02.2019 emis de Primaria Pojorata.</p> <p>Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara (foaia de sarcini) asupra proprietatii imobiliare nu sunt inregistrate sarcini.</p>
4	DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE	Nu s-au pus la dispozitia evaluatorului, acte de proprietate asupra proprietatii.
5	DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Extras de carte funciara Plan de amplasament si delimitarea imobilului
6	UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII	<p>La data inspectiei, 07.12.2021, terenul era ocupat de constructii, care nu fac obiectul evaluarii.</p> <p>Analizand proprietatea imobiliara si anume terenul in suprafata de 526 mp, cea mai buna utilizare a proprietatii poate fi rezidentiala (gradina sau pentru edificare). Analiza CMBU a fost realizata de catre evaluatorul, pentru a se identifica segmentul de piata, de unde vor fi selectate ofertele, pentru estimarea valorii de piata.</p>
	ZONA DE AMPLASARE	Proprietatea este amplasata in zona mediana - centrala a com. Pojorata, in zona rezidentiala, ocupata de case de locuit unifamiliale.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN	Parcela de teren are acces din drum comunal asfaltat, DJ 175 B.
7	APROPIERE	



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEFVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GHOSTONES.R.L.

Comunitate Moldovenească

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

mobilit: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabriela.dana@gmail.com



GEOSTONE

CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI	Zona mediana cu caracter rezidential, ocupat de case de locuit unifamiliale.
UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI	Retea alimentare energie electrica, retea alimentare apa si canalizare aflate in zona.
UTILITATI DISPONIBILE	Retea alimentare energie electrica, retea apa si canalizare, aflate in zona.
PROPRIETATII/RACOR DATA	
AMBIENT	Zona ocupata de terenuri virane, case de locuit
8 METODE UTILIZATE	Metoda comparatiilor directe
VALOAREA DE PIATA 9 ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE	20.800 lei respectiv 4.206 eur
10 CONCLUZIA FINALA ASUPRA VALORII DE PIATA	20.800 lei respectiv 4.206 eur valorile nu contin TVA



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanadan@yahoo.com



CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;*
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile specificate si se constituie ca analize, concluzii si opinii personale si nepartinitoare din punct de vedere profesional;*
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;*
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;*
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior, remunerarea de fapt nu exista, lucrarea fiind cu scop didactic;*
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;*
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2020;*
- Nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semneaza acest raport;*
- Certific faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport, pastrand confidentialitatea;*
- In prezent este membru titular ANEVAR;*
- Pe baza datelor, analizelor si concluziilor continute aici, valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data **14.12.2021**, este estimata la **14.12.2021**.*
- Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.*

Evaluatori: Gabriela Dana Nisioi

Data certificarii: 14.12.2021



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladanana@yahoo.com



GEOSTONE

PARTEA II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI

- Denumire societate: **S.C. GEOSTONE S.R.L.**
 - **Membru corporativ ANEVAR**
 - **Nr. legitimație ANEVAR - 433/2021**
 - Cod unic de inregistrare: 22714221
 - Nr. inregistrare: J33/1701/2007
 - Sediul social: **Campulung Moldovenesc, str. Alexandru Vlahuta, nr. 19 A, jud. Suceava**
 - **Date despre evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare:**
 - **Ing. Nisioi Gabriela Dana**
 - **Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719/2021:**
 - - Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare - construcții comerciale, construcții industriale și agricole, construcții comerciale, construcții speciale și anexe
 - - Evaluator autorizat de bunuri mobile – mașini, echipamente și utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport
 - Absolventă a cursurilor de pregătire profesională continuă în domenii precum: Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Garantarea împrumutului, Deprecierea construcțiilor, Evaluarea stocurilor, Evaluarea activelor de infrastructură, Analiza celei mai bune utilizări, Particularități în evaluarea echipamentelor, Identificarea cadastrală a proprietății imobiliare.
 - Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare –10 ani.
- ✓ Analizele, opiniile și concluziile raportate se limitează numai la ipotezele și condițiile limitative prezentate și reprezintă analizele, opiniile și concluziile profesionale, obiective și imparțiale;
- ✓ Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor față de proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- ✓ Evaluatorul are față de proprietar poziția de executant.
- ✓ Evaluatorul în procesul de evaluare și în elaborarea raportului nu a fost asistat de terți.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladana@yahoo.com



GEOSTONE

II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNA TI

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

II.3 SCOPUL EVALUARII

Scopul prezentei evaluari este VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.

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

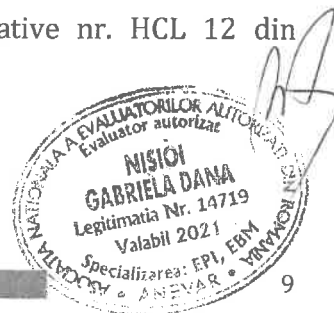
Utilizarea propusa a evaluarii este **vanzarea proprietatii imobiliare.**

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

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

- **Adresa proprietatii (adresa postala, cod postal):** sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava
- **Descriere legala conform cadastru si CF:**
 - Imobilul este in scris in Cartea Funciara 34535 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34535;
 - Conform partii I din extrasul CF imobilul este identificat: TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 526 MP.

Conform partii a II-a (foaia de proprietate): proprietatea **este inscrisa cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniul privat**, dobandit prin Lege in baza Actelor administrative baza Actelor administrative nr. HCL. 141 din 19/12/2018, Act administrative nr. 5038/2019, emise de Consiliul Local Pojorata. Act administrative nr. HCL 12 din 26.02.2019 emis de Primaria Pojorata.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Consulting Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



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

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

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

- **Date privind dreptul de proprietate**

Dobandirea: Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara proprietatea **este inscrisa cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniul privat**, dobandit prin Lege in baza Actelor administrative nr. HCL. 141 din 19/12/2018, Act administrative nr. 5038/2019, emise de Consiliul Local Pojorata. Act administrative nr. HCL 12 din 26.02.2019 emis de Primaria Pojorata.

Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara (foaia de sarcini) asupra proprietatii imobiliare nu sunt inscrise sarcini

Dreptul de proprietate: absolut (posesie, folosinta, dispozitie), fara alte drepturi subordonate.

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

II.5 TIPUL VALORII

Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020.

Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **VANZARE** tipul de valoarea adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020, este **VALOAREA DE PIATA**

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

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020.

GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



10

GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



GEOSTONE

«Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.»

Valoarea de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului. Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii este de 4,9492 LEI pentru 1 eur la data evaluarii 14.12.2021.

II.6 DATA EVALUARII

Data evaluarii: 14.12.2021

Concluzia asupra valorii s-a relizat in data de 14.12.2021 si este valabila la aceasta data.

II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

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

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

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

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

In indeplinirea misiunii de evaluare solicitate, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extrasul de carte funciara, planul de amplasament al imobilului si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tipul zonei, utilizarea terenului in zona, tipul cladirilor edificate in zona, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al terenurilor avand CMBU rezidential, amplasate in zona centrala a com. Pojorata.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladan@yaho.com



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

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

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

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

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

- Informatii adecvate de pe piata specifica



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Computing Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

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

Datele selectate si verificate de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.

II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si delimitarea imobilului vizat de OCPI si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul. Locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost 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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GHOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladanana@yahoo.com



GEOSTONE

- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu.
- **Proprietatea este libera de sarcini, evaluarea realizandu-se asupra unui drept absolut (real) de proprietate.**
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietatii.
- Nu a realizat o analiză a terenului, prin săpături, pentru a analiza condițiile de fundare (în acest scop fiind necesar un studio geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra stării solului și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida terenul ca fiind construibil.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GHOSTONES.R.L.

Compulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



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

II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea fata de utilizatorii nedesemnati si fata de orice utilizare care nu a fost avuta in vedere;
- Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.
- Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.
- Posesia raportului nu confera dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluarii;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Evaluatorul nu-si asuma responsabilitatea pentru orice modificare neautorizata adusa raportului;
- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

Data: 14.12.2021

Evaluator: Gabriela Dana Nisioi

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

SEV –urile care au stat la baza evaluării având în vedere scopul evaluării și tipul valorii estimate, sunt:

- *SEV 100 – Cadrul general*
- *SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării*
- *SEV 102 – Documentare și implementare*
- *SEV 103 – Raportarea evaluării*
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii*
- *SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare*
- *SEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2020 (definiții)

II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI

Prezentul raport de evaluare este instrumentul prin care evaluatorul comunică clientului rezultatele și concluziile evaluării imobiliare.

Raportul de evaluare întocmit este unul explicativ, detaliat (narativ), în format letric ce poate fi comunicat clientului pe hârtie sau pe suport electronic.

Conținutul și structura raportului de evaluare respectă cerințele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, ediția 2020, ținând cont și de cerințele clientului legate de tipul de proprietate, de natură și complexitatea misiunii de evaluare.

Prezentul raport de evaluare exprimă opinia clară și neechivocă și suficient de detaliată, care garantează că informează corect și nu v-a duce la neînțelegeri asupra situației reale și asupra valorii estimate a proprietății evaluate.

Forma raportului de evaluare a ținut cont de informațiile specifice primite de evaluator la client și de scopul utilizării evaluării de către acesta.

Raportul de evaluare explică metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse în cursul evaluării și prezintă informațiile semnificative care au fost folosite în analiză.

Raportul de evaluare este obiectiv și **evaluatorul** asigură că nu există conflicte de interese, nu este influențat de presiuni din partea clientului sau a unei terțe persoane, pentru a prezenta un rezultat predestinat al evaluării.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Comuna Moldova

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com

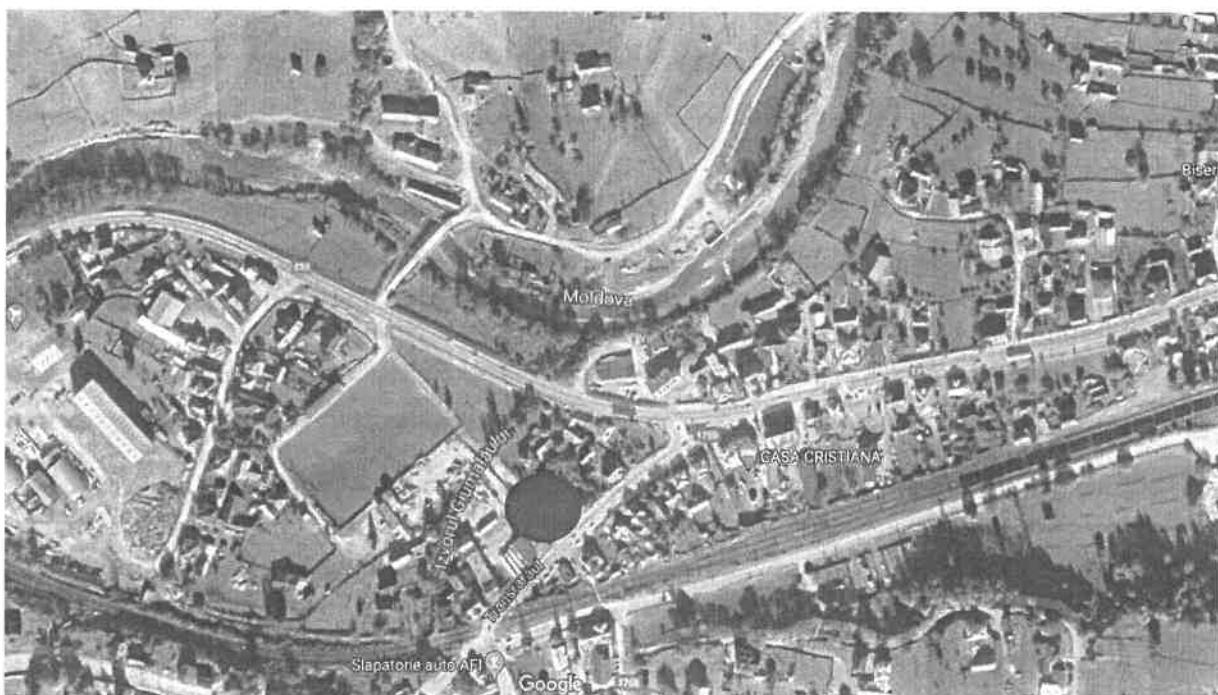


GEOSTONE

PARTEA III – PREZENTAREA DATELOR

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

Comuna Pojorîta se află situată în nord - estul României și în vestul județului Suceava Comuna este compusă din satele Valea Putnei și Pojorîta și se învecinează la sud cu Dorna Arinii, la nord - vest cu Fundu Moldovei, la vest cu Iacobeni și la nord cu Sadova. Teritoriul comunei Pojorîta este situat din punct de vedere fizico - geografic la poalele Masivului Giumalău (1857 m), în văile râurilor Moldova și Putna. În aval de comuna Pojorîta, Valea Moldovei se îngustează brusc în gresiile și conglomeratele de Muncel, luând aspect tipic de chei, „Cheile Pojorîtei”, care sunt flancate de dealurile Muncel de Nord, Măgura cu Piatra Stejarului la Est. În peretele stâncos și abrupt al Măgurii se găsește rezervația geologică cunoscută sub numele de „Stratele de Pojorîta”.



III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE

Proprietatea subiect: **teren intravilan, curti constructii in suprafata de 526 mp.** Actele care atesta dreptul de proprietate: **proprietatea este inregistrata cu drept deplin in favoarea COMUNEI POJORATA, domeniu privat.**



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



GEOSTONE

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

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

III.3 DESCRIEREA TERENULUI

- Utilizarea terenului in zona: curti constructii;
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica, retea apa si canalizare;
- Forma: forma regulata (dreptunghiulara);
- Deschidere: 24 ml deschidere la DJ 175 B.
- Situatia actuala a terenului: terenul este ocupat de constructii C1, C2 si C3 (care nu fac obiectul evaluarii);
- Date conform Certificat de urbanism: evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism;
- Vecinatati: DJ 175 B, drum vicinal, propr. Anitan A si propr. Comuna Pojorata..
- Puncte de interes: Amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)
- Cai de acces: DJ 175 B ;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: Acces la DJ 175 B si la drum vicinal, 24 ml deschidere la DJ 175 B.
- Distanta fata de centre comerciale: - In proximitate;
- Distanta fata de institutii publice: - in proximitate;
- Distanta rutiera fata de retele de transport urban: in zona;
- Topografie: plan;
- Zona verde: terenuri virane si terenuri ocupate de case de locuit unifamiliale;
- Avantajul zonei este data de imediata apropiere de mun. Campulung Moldovenesc;

III.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEFVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



PARTEA IV – ANALIZA PIETII IMOBILIARE

Analiza pietei este identificarea și studierea pietei pentru un anumit bun sau serviciu.

Evaluatorii folosesc analiza 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.

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

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

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

IV.1 ANALIZA CERERII

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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Consulting Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

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.

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



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 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 14 eur/mp până la 8 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 parcare spre vânzare. Estimarea valorii de piață s-a realizat în baza datelor de site-urile Primăriilor care închiriază teren pentru parcare, 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.



GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



GEOSTONE

Conform analistilor din piata imobiliara actuala pe termen scurt se va mentine dezechibrul intre cerere si oferta in favoarea cererii, in special pana se epuizeaza stocurile de fonduri disponibile spre finantare, dupa care se inverseaza curba in favoarea ofertei.

IV.6 PREVIZIUNI PRIVIND ABSORBTIA SUBIECTULUI IN ARIA PIETII

In contextual pietii actuala vandabilitatea apartamentului (dupa un marketing adecvat - promovare pe site-uri de specialitate de catre agentii imobilitari) se mentine la o perioada de 6-12 luni.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



GEOSTONE

PARTEA V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

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

Definitie:

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020-Glosar, astfel:

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

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

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

Utilizari probabile in mod rezonabil

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

Concluziile sunt urmatoarele:

- Terenurile construite sunt ocupate de case de locuit, terenurile libere sunt virane, ocupate de pasune sau fanete.
- In imediata apropiere sunt disponibile terenuri libere, cu deschidere la drum DJ 175 B.

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

Testul de permisivitate legala

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

GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Testul pentru posibilitatea fizica

Faptul ca in imediata apropiere sunt edificate case de locuit, aduce suficiente indicii pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor, permite faptul ca terenul sa fie construit.

Testul fezabilitatii financiare

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

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

Testul valorii maxime

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

Concluzii:

Concluziile celei mai bune utilizari:

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES R.L.

Compu lung Moldovene sc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333 .8249

email: gabriela.dana@yahoo.com



GEOSTONE

PARTEA VI – EVALUAREA PROPRIETATII

VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE

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

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

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

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

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

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

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



GEOSTONE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com

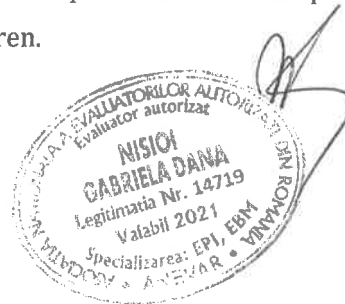


GEOSTONE

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

Cele sase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

- Comparatia directa - utilizata pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea de piata se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, adica valoarea de piata poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate sau sunt oferite la o data apropiata de data evaluarii.
- Extractia de pe piata - consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus constructii) s-a sczut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.
- Alocarea - se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii diferitelor. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.
- Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anual alocat constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rata de capitalizarii.
- Capitalizarea directa a rentei se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului in schimbul unei rente sau chirii.
- Analiza fluxului de numerar actualizat - reprezinta o analiza a parcelarii si dezvoltarii terenului neamenajat, pe premise amenajarile si cladirile proiectate reprezinta cea mai probabila utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.



GEOSTONE S.R.L.

Membriu corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



Metoda comparatiei directe

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

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

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

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

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

PARTEA VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 ANALIZA REZULTATELOR

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

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

In urma aplicarii metodei comparatiilor directe, VALOAREA DE PIATA terenului este de 4.206 eur.

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

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GHOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladanar@yahoo.com



VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordărilor de evaluare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 14.12.2021, **VALOAREA DE PIATA a PROPRIETĂȚII IMOBILIARE - TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINȚA CURȚII CONSTRUCȚII, CU SUPRAFAȚA DE 526 MP - amplasat în sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava aflat în proprietatea COMUNEI POJORATA -domeniul privat, este de:**

20.800 lei respectiv 4.206 eur

valorile nu contin TVA

Data evaluării este 14.12.2021. Cursul BNR 1EUR=4,9492 lei.

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

verificarea utilizării rezidențiale în limitele legale, necesită analiza Certificatului de urbanism, document ce priceazează date cu privire la indicii urbanistici. În lipsa Certificatului, se analizează zona amplasării proprietății, respectiv vecinătatea terenului nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea rezidențială.

TEST DE PERMISIVITATE LEGALĂ

Ca urmare dezvoltarea rezidențială este permisă legal. Nu se identifică niciun fel de constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis al dezvoltării.

În imediata vecinătate sunt edificate case de locuit, ceea ce reprezintă indici suficienți pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile și topografia terenului, existența utilitatilor și faptul că nu se identifică riscuri de producere a unor dezastruri permit edificarea unei case de locuit conforme cu standardele zonei. În concluzie se poate afirma că dezvoltarea rezidențială este fizic posibilă. Nu se identifică niciun fel de constrângeri impuse de caracteristici fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază că nu există teren în surplus sau în teren în exces.

TEST PENTRU POSIBILITATEA FIZICĂ

Utilizările care au îndeplinit deja cele 2 criterii prezentate anterior (cele care sunt permise legal și fizic posibil), sunt analizate mai departe pentru a determina dacă ar putea genera un venit (inclusiv prin vânzare) care să acopere toate costurile de construire /edificare, în cazul terenului liber, sau de conversie/renovare/modificare, în cazul proprietății imobiliare construite.

Fezabilitatea poate fi determinată pe baza analizei de piață în două moduri:

a. poate fi indicat de activitatea pieței (vânzări de proprietăți comparabile către utilizatorii finali)
b. poate fi cuantificată prin analiza financiară. Există 3 metode cantitative de măsurare a fezabilității financiare:

TESTUL FEZABILITĂȚII FINANCIARE

- * *analiza reziduală a terenului.* Valoarea terenului - liber sau construit-reprezintă diferența dintre valoarea proiectului și costul de construire, inclusiv profitul antreprenorial.
- * *analiza chirie fezabilă.* În cazul proprietăților generatoare de venituri, în estimarea chiriei fezabile evaluatorul creează modelul de cash-flow utilizat în abordarea prin venit (procesul începe cu estimarea VNE necesar și se desfășoară având în vedere pierderile din neocupare și din colectarea chiriei, dar și chiriile care vor face ca noua construcție să fie fezabilă financiar.
- * *indicele de profitabilitate.* Acest indice este definit ca valoarea actualizată a cash-urilor anticipate împărțită la valoarea actualizată a cheltuielilor de capital (costuri) (cunoscut și sub denumirea de raport cost-beneficiu)

TESTUL VALORII MAXIME

Întrucât există o singură utilizare permisă legal, fizic posibilă, fezabilă financiar și care conduce la o valoare maximă a proprietății imobiliare, aceasta este, firește, cea mai bună utilizare

CONCLUZII ASUPRA CMBU:

- * cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate rezidențială
- * utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung
- * cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final sau în scopul închirierii
- * dezvoltarea ideală sunt hale de depozitare și producție, cu finisaje medii, sunt necesare amenajări ale terenului, constând în racorduri la rețele locale de apă, canalizare, electricitate și gaze naturale, împrejmuire și alci interioare



SUBIECT	teren intravilan, curti constructii
IDENTIFICARE CADASTRALA	extras de CF 34535 UAT Pojorata, cu nr. cad. 34535
CLIENT SI UTILIZATOR	COMUNA POJORATA
SCOPUL EVALUARII	VANZAREA IMOBILULUI
DREPT DE PROPRIETATE	deplin
EVALUAT	fara
RESTRICTII DE UTILIZARE	plata integrala
CONDITII DE FINANTARE	independent /nepartinitoare
CONDITII DE VANZARE	curente
CONDITII DE PIATA	com. Pojorata, jud. Suceava
ADRESA	parcela de teren este amplasata in zona mediana a com. Pojorata, jud. Suceava
AMPLASARE	
SUPRAFATA (mp)	526
DESTINATIE	teren cu destinatie rezidentiala
TOPOGRAFIE	plan
FORMA	regulata (dreptunghiulara)
UTILITATI	electricitate, apa, canalizare
ACCES	DJ175B
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	24 m deschidere la DJ175B si la drum vecin
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de constructii C1, C2 si C3 care nu constituie obiectul evaluarii
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
VECINATATI	DJ175B, drum vecin, teren prop. Comuna Pojorata si prop. privata Anitan A.
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)
ARTERE IMPORTANTE	DJ175B



GRILA DE DATE - TEREN LIBER

Elemente de comparatie	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
SUPRAFATA (mp)	526	1022	968	5000	1402
PREȚ OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?	17,50	15,00	10,00	13,20
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
RESTRICȚII LEGALE (relementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara
CONDITIILE DE FINANTARE	plata integrala independent/	plata integrala independent/	plata integrala independent/	plata integrala independent/	plata integrala independent/
CONDITII DE VANZARE	nepartinitoare curente	nepartinitoare curente	nepartinitoare curente	nepartinitoare curente	nepartinitoare curente
CONDITII DE PIATA					

LOCALIZARE

parcela de teren este amplasata in zona mediana a com. Pojorata, jud. Suceava

amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava

amplasat in com. Pojorata, jud. Suceava

in plan secund (foarte aproape de strada principala), cu vedere la masivul Eva si Adam

amplasat in com. Valea Puteni, Pojorata, jud. Suceava

SUPRAFATA (mp)	526	1.022	968	5.000	1.402	1.600
DESTINATIE	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)
TOPOGRAFIE	plan	plan	panta lina	panta lina	plan	plan
FORMA	regulata (dreptunghiulara)	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
UTILITATI	electricitate, apa, canalizare	electricitate/ apa si canalizare	electricitate/ apa si canalizare	electricitate/ apa si canalizare	electricitate/ apa si canalizare	electricitate/ apa si canalizare
ACCES	DJI75B	acces la DJI75B prin drum pietruit	acces la DJI75B prin drum pietruit	acces la DJI75B prin drum pietruit	acces la DJI75B prin drum pietruit	acces la DJI75B prin drum pietruit
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	24 m deschidere la drum vecin	deschidere de cca 25 m la drum	deschidere de cca 25 m la drum	50 ml deschidere la drum pietruit	deschidere de 40 m la drum pietruit	deschidere de peste 22 m la drum

SITUATIA ACTUALA A TERENULUI

la data inspectiei terenul era ocupat de constructii C1, C2 si C3 care nu constituie obiectul evaluarii

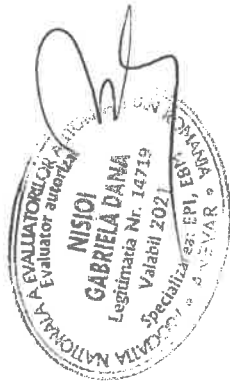
terenul este ocupat de vegetatie

terenul este ocupat de vegetatie

terenul este ocupat de vegetatie

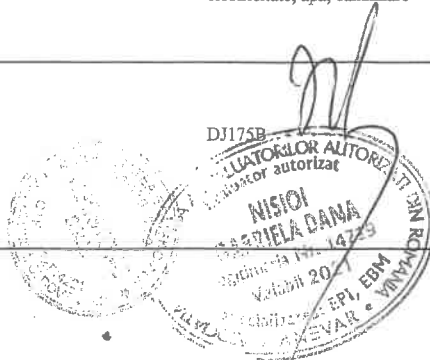
terenul este ocupat de vegetatie

INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
VECINATATI	DJI75B, drum vecin, teren prop. Comuna Pojorata si prop. privata Antian A.	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)
ARTERE IMPORTANTE	DJI75B	DJI75B	DJI75B	DJI75B	DJI75B	DJI75B



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	
SUPRAFATA (mp)		526,00	1.022,00	968,00	5.000,00	1.402,00	1.600,00
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?	17,50	15,00	10,00	13,20	10,63	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII							
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)		-17%	-17%	-18%	-17%	-17%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-3,00	-2,50	-1,80	-2,20	-1,80	
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)		14,50	12,50	8,20	11,00	8,83	
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		14,50	12,50	8,20	11,00	8,83	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	fara	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		14,50	12,50	8,20	11,00	8,83	
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		14,50	12,50	8,20	11,00	8,83	
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		14,50	12,50	8,20	11,00	8,83	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		14,50	12,50	8,20	11,00	8,83	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII							
LOCALIZARE	parcela de teren este amplasata in zona mediana a com. Pojorata, jud. Suceava	amplasat in com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	amplasat in com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava	amplasat in com. Pojorata, in plan secund (foarte aproape de strada principala), cu vedere la masivul Funii Adam	amplasat in com. Valea Puteni, Pojorata, jud. Suceava	comuna Pojorata, aproape de benzinaria Socar, jud. Suceava	
Comparativ cu subiectul		locatie superioara	locatie superioara	locatie inferioara	locatie similara	locatie inferioara	
Cuquantum ajustare (%)		-21%	-16%	12%	0%	23%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-3,00	-2,00	1,00	0,00	2,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		11,50	10,50	9,20	11,00	10,83	
CARACTERISTICI FIZICE							
SUPRAFATA (mp)		526	1022	968	5900	1402	1600
Explicatie ajustari	suprafata este sub nivelul suprafetelor cerute pe piata	suprafata corespunde suprafetelor cerute pe piata	suprafata corespunde suprafetelor cerute pe piata	suprafata este peste nivelul suprafetelor cerute pe piata	suprafata corespunde suprafetelor cerute pe piata	suprafata corespunde suprafetelor cerute pe piata	
Cuquantum ajustare (%)		-26%	-29%	-11%	-27%	-28%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-3,00	-3,00	-1,00	-3,00	-3,00	
DESTINATIE	teren cu destinatie rezidentiala	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (cazare)	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOPOGRAFIE	plan	plan	plan	panta lina	panta lina	plan	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
FORMA	regulata (dreptunghiulara)	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
UTILITATI	electricitate, apa, canalizare	electricitate/ apa si canalizare	electricitate/ apa si canalizare	electricitate/ apa si canalizare	electricitate/ apa si canalizare	electricitate/ apa si canalizare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
ACCES		acces la DJ175B prin drum pietruit	acces la DJ175B prin drum pietruit	acces la DJ175B prin drum pietruit	acces la DJ175B prin drum pietruit	acces la DJ175B prin drum pietruit	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	



DESCHIDERE LA DRUM ACCES	24 m deschidere la DJ175B si la drum vecin	deschidere de cca 25 m la drum	deschidere de cca 25 m la drum	50 ml deschidere la drum pietruit	deschidere de 40 m la drum pietruit	deschidere de peste 22 m la drum
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de constructii C1, C2 si C3 care nu constituie obiectul evaluarii	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VECINATATI	DJ175B, drum vecin, teren prop. Comuna Pojorata si prop. privata Anitan A.	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)	amplasarea in zona turistica (masivul Rarau)
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ARTERE IMPORTANTE	DJ175B	DJ175B	DJ175B	DJ175B	DJ175B	DJ175B
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracterisitici fizice (%)		-26%	-29%	-11%	-27%	-28%
Total ajustare caracterisitici fizice (eur/mp)		-3,00	-3,00	-1,00	-3,00	-3,00
CHELTUIELI PENTRU ADUCEREA TERENULUI LA STADIUL DE CONSTRUIBIL	nu	nu	nu	nu	nu	nu
<i>Cuquantum ajustare (%)</i>		0%	0%	0%	0%	0%
<i>Cuquantum ajustare (eur/mp)</i>		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		8,50	7,50	8,20	8,00	7,83
Ajustare totala bruta absoluta (eur)		6,00	5,00	2,00	3,00	5,00
Ajustare totala procentuala bruta (%)		41%	40%	24%	27%	57%
Numarul de ajustari (buc)						
VALOAREA DE PIATA, estimata (fara TVA)	8,00 eur/mp 4.206 € 20.800 lei	Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Comparabila A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute				
Curs valutar conform BNR la data evaluarii 14.12.2021	4,9492 lei					



homeZZ.ro

Joburi disponibile Autentificare Creare Cont Ajutor + ADAUGĂ ANUNT

VÂNZARE Teren, 1022 m²

Teren Pojorata 1022 mp

17,50 EUR

ID 2721209

9 imagini

Salvează anunțul

Aplicația HomeZZ.ro

Instalează acum

Dan

07xx - AFIȘEAZĂ

TRIMITE MESAJ

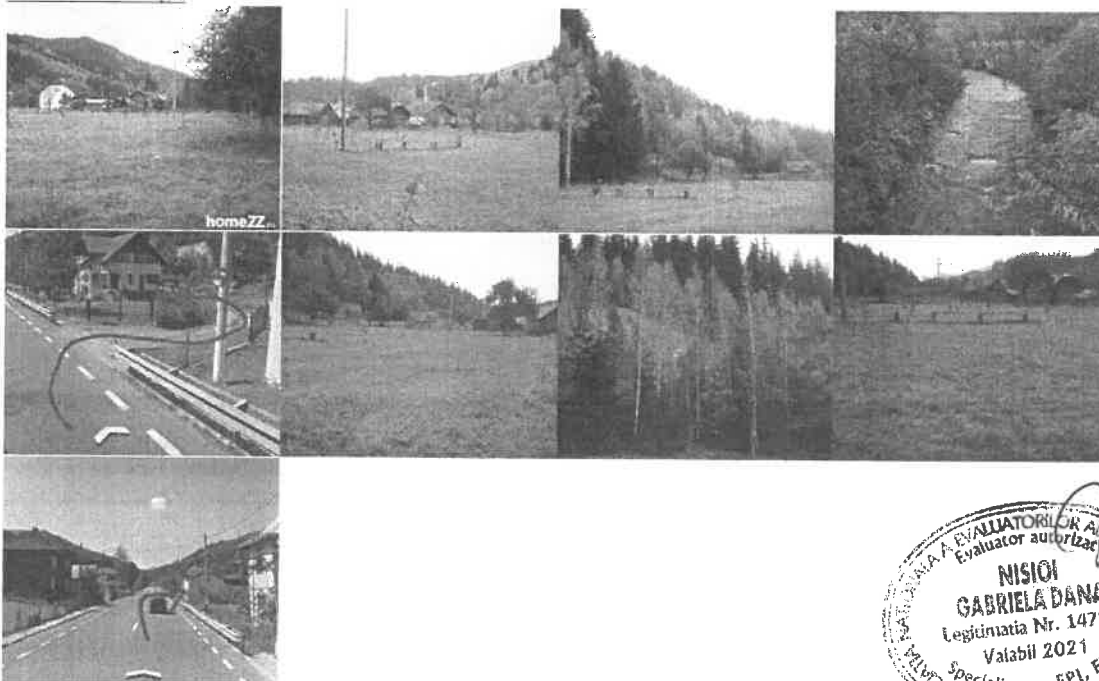
ADAUGĂ LA FAVORITE

SOLICITĂ VIZIONAREA

Vânzare

Teren, 1022 m² Teren Pojorata 1022 mp 17,50 eur ID 2721209 Terenuri | 1022 m² Pojorata, Suceava / Central

Salvează anunțul



9 imagini

Zona Central Suprafață teren 1022 m² Tip teren Construibil Clasificare teren Intravilan

Vand teren intravilan in Pojorata, trasat, cu drum de acces. Am 2 loturi de teren: 1022mp sau 1000mp, fiecare cu 17,50€/mp. Locatie: 47.515615,25.446478



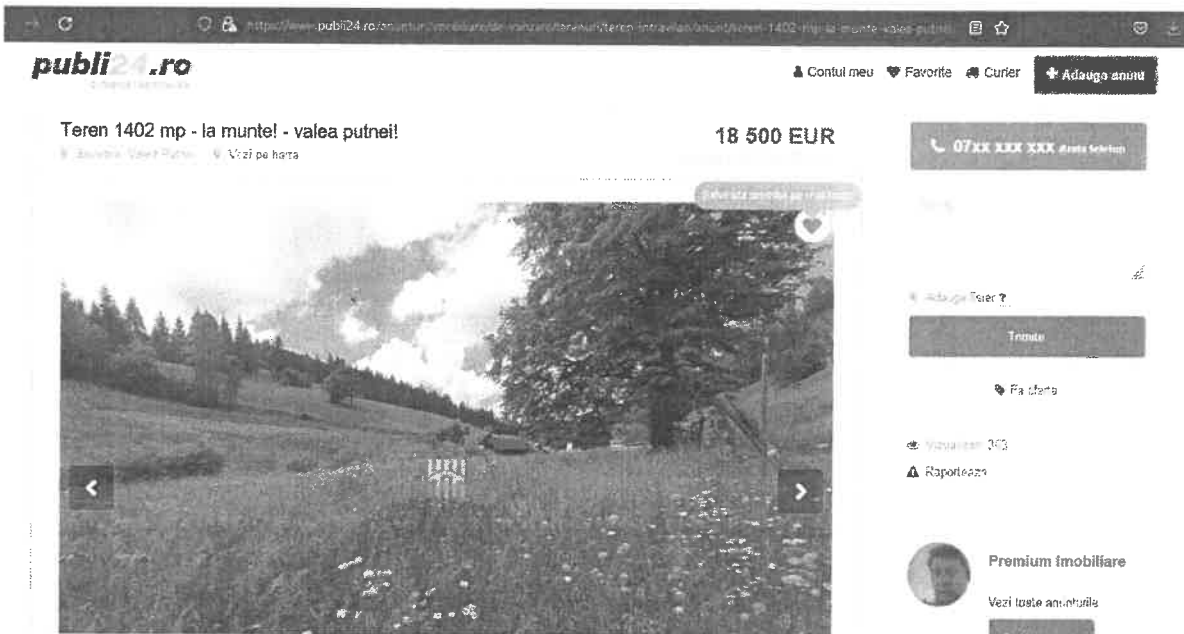


Postat 20 noiembrie 2021

vand teren munte10 €Promovează

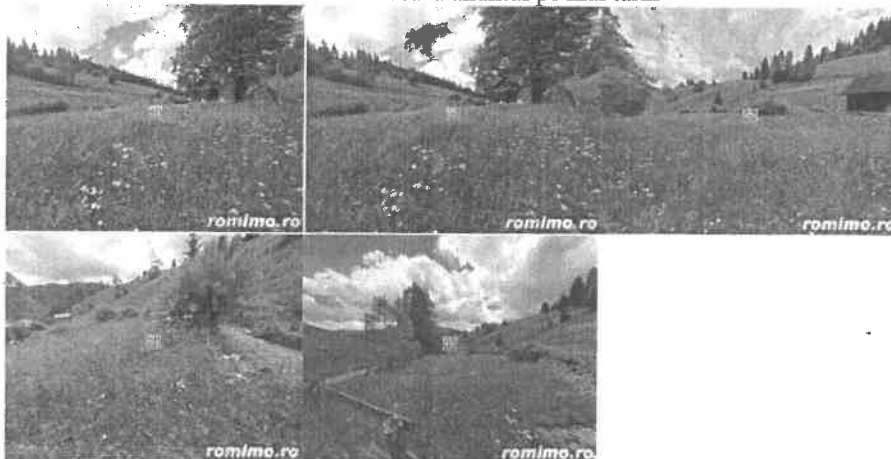
ReactualizeazăPersoana fizicaExtravilan / intravilan: IntravilanSuprafata utila: 5 000 m²

Descrierevand teren 5000m,loc Pojorata,jud Suceava , cu vedere la varfurile Adam si Eva .Terenul este situat aproape de strada principala.Pret 10€/m2



Teren 1402 mp - la munte! - Valea Putnei! 18 500 EUR Suceava, Valea Putnei
 Valabil din 01.02.2021 12:11:05Salveaza anuntul pe mai tarzi

[Vezi pe harta](#)



SpecificatiiSuprafata terenului 1402,0 m²Front stradal 60

Numar fronturi 1 **Descriere** Teren 1402 mp - la munte! - Valea Putnei! Aproape de drumul european ce leaga Suceava de Vatra Dornei! Într-o zona...! De poveste! Frumusetea si puritatea naturii asa cum nu ai vazut de



mult!!!

Terenul are deschidere la drum pe toata lungimea lui (a terenului!)
iar pe partea cealalta un parau de munte, la fel, pe toata lungimea terenului!

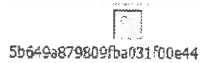
Pret: 18500 euro!

Detalii: 07 arata numarul

ID intern: APH248.

Publi24_1612174409

Vezi detalii pe www.romimo.ro



Teren Pojorata

Imobiliare / Terenuri

Districte / Judet / Pojorata

Teren Pojorata, 1600 mp, intabulat, intr-o zona inistita, aproape de benzinaia Socar. Pentru casa de locuit sau casa de vacanta. Accesul la teren se face pe drum privat.

16/07/2021

