

I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUARII: TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA curti constructii, CU SUPRAFATA DE 297 MP, inscris in Cartea Funciara 34332/Pojorata, cu nr. cad. 34332, amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava.

COMPONENTE NON IMOBILIARE In cadrul imobilului nu au fost constatate componente nonimobiliare

PROPRIETAR COMUNA POJORATA – domeniul privat

ADRESA PROPRIETATII Sat Pojorata, com. Pojorata, in proximitate de benzinaria SOCAR, la intrare in comuna Pojorata dinspre mun. Clung. Moldovenesc, jud. Suceava .

DESTINATAR PRIMARIA COMUNEI POJORATA

1 **NATURA SI SURSA INFORMATIILOR** informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre reprezentantul PRIMARIEI POJORATA.

SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI Zona amplasarii: proprietatea imobiliara este amplasata in intravilan Pojorata, in proximitate de benzinaria SOCAR, la intrare in comuna Pojorata dinspre mun. Clung. Moldovenesc, jud. Suceava .

Tipul zonei: zona ocupata de terenuri virane, zona intravilan.

o Vecinatati: S-V com. Pojorata, S-E - Forminte Ghe, N-E Cirloanta Mihai-, N-V- Bedrule Constantin.

CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE Nu s-au identificat conditii deosebite.

TIPUL VALORII Valoarea de piata

SCOPUL EVALUARII VANZARE

DATA EVALUARII 08.06.2022

2 **DATA RAPORTULUI** 08.06.2022

DATA INSPECTIEI Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul firmei GHOSTONE SRL in prezenta reprezentantilor de la Compartimentul Urbanism din cadrul Primariei comunei Pojorata, la data de 07.06.2022

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 4



CURS DE SCHIMB		4.9456 lei echivalent 1 eur
BNR LA DATA EVALUARII		
DATE PRIVIND	<u>Evaluarea proprietatii imobiliare tine cont de un drept absolut de</u>	
3 DREPTUL DE PROPRIETATE	<u>proprietate, neafectat de alte drepturi conexe.</u> Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, terenul in suprafata de 297 mp este inscris cu drept deplin de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA –DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, in baza actului administrativ 114/2018, Act administrativ nr. 12 din 26/02/2019; si Act administrativ nr. 1403/28.02.2019 si Act Administrativ nr. 865 din 06/02/2019 emise de Consiliul Local al COMUNEI Pojorata. Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini.	
4 DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE	Nu s-au pus la dispozitie	
5 DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA	Extras de carte funciara Plan de amplasament si delimitarea imobilului	
ZONA DE AMPLASARE	o <u>Tipul zonei:</u> zona intravilan, ocupata de terenuri virane	
7 ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	Conform planului de amplasament parcela de teren nu are deschidere la cale de acces, fiind amplasata in planul secundar fata de E58 (DN17)	
CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI	Zona intravilan, ocupata de terenuri curti constructii	
UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica , retea apa	
UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATHI	Retea alimentare energie electrica, retea apa	
AMBIENT	Linistit	
8 METODE UTILIZATE	Metoda comparatiei directe – 11.900 lei	



VALOAREA DE	11.900 lei respectiv 2.416 eur
9 PIATA ESTIMATA	(valorile nu contin TVA)

10 IPOTEZE SPECIALE	Nu s-au identificat
UTILIZATE	

1.2 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;
- 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 ediția 2022 ;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport, pastrand confidentialitatea;
- In prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la 08.06.2022, este estimată la **08.06.2022**
- Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: ing. Nisioi Garbriela-Dana

Data certificarii: 08.06.2022



GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 6

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1 Identificarea și competența evaluatorului

Date despre evaluator:

Denumire societate: **S.C. GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR

Nr. autorizatie ANEVAR - 433

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. 14719/2022:

- 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 -11 ani.

II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati

- 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 si al Primariei COMUNEI Pojorata.**
 - Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat si în conformitate cu necesitățile solicitate de către **Primaria comuna Pojorata**, fata de care evaluatorul poarta raspundere pentru corectitudine si acuratetea datelor prezentate.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 7

II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este **VANZAREA IMOBILULUI**.

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

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

II.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

- **Adresa proprietății (adresa postală, cod postal):** comuna Pojorata, sat Pojorata-intravilan, jud. Suceava
- **Descriere legală conform cadastru și CF:**

Conform părții a I-a din extrasele CF imobilul este identificat:

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINȚA CURȚI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 297 MP, înscris în Cartea Funciara 34332/Pojorata, cu nr. cad. 34332;

Conform părții a II-a din extrasul de carte funciara, terenul în suprafața de 297 mp este înscris cu drept deplin de proprietate în favoarea COMUNEI POJORATA –DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Lege, în baza actului administrativ 114/2018, Act administrativ nr. 12 din 26/02/2019; și Act administrativ nr. 1403/28.02.2019 și Act Administrativ nr. 865 din 06/02/2019 emise de Consiliul Local al COMUNEI Pojorata.

Conform părții a III-a din extrasul de carte funciara, **asupra terenului nu sunt înscrise sarcini.**

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

- **Date privind dreptul de proprietate**
 - ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosința, dispoziție), fără alte drepturi subordonate.
 - ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluării:** drept absolut asupra imobilului.
 - ✓ **Diferența scriptic-faptic:** Analizând actele cadastrale și extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferențe între scriptic și faptic, respectiv proprietatea fizică se prezintă ca cea descrisă în acte.

II. 6 Tipul valorii

- **Legătura scop-tip valoare:** Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022.

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 8



- **Definitie si sursa:** Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **vanzarea imobilului**, tipul de valoarea adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022, 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 2022.

«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.»

- **Moneda exprimarii valorii:** *Valoarea de 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 4,9456 LEI pentru 1 eur.

II.7 Data evaluarii

- Data evaluarii: 08.06.2022
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 08.06.2022 si este valabila la aceasta data.

II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

- **Definirea misiunii de evaluare** este efectuata de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de desfășurare a lucrarilor de evaluare. Misiunea de evaluare include urmatoarele elemente care sunt prezentate in cadrul prezentului raport: identificarea 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 toate actele solicitate si datele necesare in procesul de evaluare.

- **Inspectia proprietatii / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari:** Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator.
- **Documentarea si analizele necesare evaluarii:** In indeplinirea misiunii de evaluare solicitata, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extras de carte funciarasi a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tip cladiri, 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 proprietatilor comerciale/industriale/prestari servicii amplasate, preferabil, in aceeaasi zona.

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 9



II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare

- **Informatii aferente definirii temei:**

- Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de informare din cartea funciara.
- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Suprafetele imobilului au fost preluate din planul de amplasament si fisa corpului de proprietate.
- Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului sunt adecvate, disponibile.

- **Informatii publice:**

- Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ului primariei Pojorata de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii cu privire la comuna Pojorata, jud. Suceava.
- Informatiile privind zona evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei prin interogarea locatarilor din zona.
- 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 structura si componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.

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

II.10 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 actele imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul proprietarului. Locatia si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 10



- 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 realizat măsuratori ale clădirii, dimensiunile proprietății fiind preluate din actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații.
- Evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificate și descrise în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv 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. Afirmatiile făcute de

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 11



evaluator privitoare 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 a realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
- Evaluatorul obtine informatii, 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 acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata nu au fost identificate;

II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 12

- 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: **08.06.2022**

Evaluator: ing. Nisioi Gabriela Dana

II.12 Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2022, 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 conformare*
- *SEV 103 – Raportarea evaluarii*
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii*
- *SEV 105- Abordari si metode de evaluare*
- *SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
- *GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2022 (definitii)

II.13 Descrierea raportului

Prezentul raportul de evaluare este instrumentul prin care evaluatorul comunica clientului rezultatele si concluziile evaluarii imobiliare.

Raportul de evaluare intocmit este unul explicativ, detaliat (narativ), in format letric ce poate fi comunicat clientului pe hartie sau pe suport electronic.

Continutul si structura raportului de evaluare respecta cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022, tinand cont si de cerintele clientului legate de tipul de proprietate, de natura si complexitatea misiunii de evaluare.

Prezentul raport de evaluare exprima opinia clara si neechivoca si suficient de detaliata, care garanteaza ca informeaza corect si nu v-a duce la neintelegeri asupra situatiei reale si asupra valorii estimate a proprietatii evaluate.

Forma raportului de evaluare a tinut cont de informatiile specifice primite de evaluator de la client si de scopul utilizarii evaluarii de catre acesta.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 13



Raportul de evaluare explica 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.

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Date despre aria de piață, comuna, vecinătăți și localizare

Cele mai importante 3 sectoare economice din comuna Pojorâta sunt:

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

În comuna Pojorâta 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 Pojorâta 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.

Demografie:

La începutul anului 2012, în comuna Pojorâta populația stabilită era de **3183 persoane**, cu 2,61% mai multe față de anul 2009. De asemenea, numărul bărbaților a crescut cu 2,66% iar numărul femeilor cu 2,55%.

Numărul bărbaților reprezintă 49,57% din totalul populației, iar numărul femeilor reprezintă 50,42%.

Densitatea populației la 01.01.2013 era de **23 locuitori/km²**.

Terenul cu suprafața de 3.340 mp, având categoria de folosință FANEATA, este amplasat în intravilan sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona ocupată de terenuri virane, zona aflată între două artere ale comunei Pojorata (drumul spre Transrău și drum comunal asfaltat ce face legătura cu E58).



GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEFAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 340 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 14

III.2. Descrierea amplasamentului

SUBIECT	TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII
IDENTIFICARE CADASTRALA	CF 34332 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 34332
CLIENT SI UTILIZATOR	COMUNA POJORATA (domeniu privat)
SCOPUL EVALUARII	vanzarea proprietatii
DREPT DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin
RESTRICTII DE UTILIZARE	fara
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	curente
ADRESA	sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava
AMPLASARE	imobilul este amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona mediana, -in proximitate de statia peco SOCAR
SUPRAFATA (mp)	297 MP
DESTINATIE	zona rezidentiala
TOPOGRAFIE	plan
FORMA	regulata
UTILITATI	Electricitate, apa si canalizare
ACCES	Conform planului de amplasament parcela de teren nu are deschidere la cale de acces, fiind amplasata in planul secundar fata de E58 (DN17)
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de corp de cladire C1, care nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare.
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
VECINATATI	S-V com. Pojorata, S-E - Forminte Ghe, N-E Cirloanta Mihai-, N-V-Bedrule Constantin;
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana, com. Pojorata
ARTERE IMPORTANTE	DN17 (E58)

III.3 Componente non imobiliare

Terenul NU dispune de componente non imobiliare.

III.4 Istoricul proprietatii subiect

- ✓ Data achizitiei/ data construirii: terenul a fost dobandit in 2018 prin Lege.
- ✓ Transferuri ulterioare de drepturi: nu s-au realizat;
- ✓ Schimbari de utilizare, costuri de conversie: nu s-au realizat;



IV. 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.

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

Pentru a evidenția confirmările 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 productivitatii proprietatii

Provocările din domeniul sanitar pot avea și consecințe pozitive, în funcție și de modul în care vor fi gestionate.

Ca orice altă sferă de activitate, domeniul eterogen al imobiliarelor resimte efectele epidemiei de COVID-19. În momentul de față, majoritatea jucătorilor de profil - fie că este vorba de dezvoltatori de locuințe, birouri, spații industriale, spații comerciale sau vânzători de terenuri - depun eforturi de adaptare la noile condiții de piață. Potrivit reprezentanților companiei de consultanță Crosspoint Real Estate, imobiliarele locale continuă să ofere oportunități. Aceștia estimează că, în urma întârzierilor întâmpinate anul acesta pe fondul pandemiei, 2021 poate aduce rezultate chiar mai bune decât 2019.

„Imobiliarele au fost, sunt și vor fi întotdeauna o opțiune de investiție, la nivel global, iar crizele, de orice fel, au arătat acest lucru. Chiar dacă este una dintre primele industrii care resimte efectele creșterilor economice sau ale unei recesiuni, real estate-ul le-a traversat de fiecare dată și a rămas în top pe harta fiecărui investitor.” **Codrin Matei, Managing Partner, Crosspoint Real Estate**

Procesul de maturizare a pieței rezidențiale autohtone poate accelera în perioada următoare, ca efect (pozitiv) al pandemiei. Pe de o parte, proiectele mixed-use și smart-house, aflate deja pe agenda dezvoltatorilor, vor deveni de acum „obligatorii” în materie de dezvoltări rezidențiale, sunt de părere reprezentanții companiei. „Oamenii au observat, cu atât mai mult acum – lucrând de acasă – cât de important este acest spațiu. Cât de important este să ai spații disponibile pentru mai multe tipuri de activități, precum un spațiu dedicat unui birou sau terase mari, care să ofere posibilitatea de a fi confortabil, în așa fel încât să fii productiv”, spune Bogdan Iliescu, Associate Director în cadrul departamentului rezidențial al Crosspoint Real Estate.

Pe de altă parte, proiectele rezidențiale ce vor apărea pe piață în perioada următoare vor fi de o calitate superioară, din multiple puncte de vedere. „Pe lângă factorii deja menționați, dezvoltatorii vor fi și mai atenți la un layout mai bun și mai eficient al clădirilor, spații comune sigure, spații generoase de joacă pentru copii și de agrement, împreună cu toate facilitățile necesare unui complex rezidențial”, explică Iliescu, precizând că toate acestea vor duce la un nivel de trai mai ridicat.

Reprezentantul Crosspoint precizează că piața rezidențială nu a fost atât de grav afectată de criza din domeniul sanitar, cererea revenind, după perioada de izolare, la (aproape) același nivel ca înainte. Dincolo de nevoia firească de locuințe, unul dintre motive ar fi că oamenii au ajuns acum să acorde o mai mare atenție calității spațiului locativ.

„De asemenea, investitorii văd acum sectorul rezidențial ca pe o investiție și mai sigură decât în trecut, iar apetitul lor pentru noi proiecte de locuit devine tot mai mare. Suntem încrezători că segmentul rezidențial va avea beneficii și rezultate foarte bune post pandemie, mai ales pe zona calității, ceea ce arată că această piață se va maturiza cu adevărat.”

Bogdan Iliescu, Associate Director, Residential, Crosspoint Real Estate

https://www.imobiliare.ro/imoexpert/perspectivale-imobiliarelor-locale-in-contextul-covid-19-va-accelera-maturizarea-pietei-rezidentiale_db/

IV.2 Delimitarea pietii

Piata analizata se refera la proprietati imobiliare rezidentiale si terenuri libere, pretabile pentru edificare constructii rezidentiale si comerciale (turism), amplasate in comuna Pojorata, jud. Suceava.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 17

IV.3 Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara rezidentiala

Conform Analize Imobiliare, prețul mediu solicitat de vânzătorii de apartamente și case s-a majorat cu 2,2% în primul trimestru din 2021 față de trimestrul anterior. Ritmul anual de creștere a prețurilor a încetinit din cauza scăderii cererii și a majorării ofertei existente; acest indicator s-a situat, în perioada analizată, la 3%, față de 3,5% la sfârșitul anului trecut. Acesta este cel mai scăzut nivel înregistrat în ultimii șase ani, o valoare mai scăzută decât atât, anume 2,7%, fiind consemnată în primul trimestru din 2015.

Și indicele de preț al proprietăților rezidențiale, publicat de INS pe baza tranzacțiilor colectate de la notari, relevă o scădere a marjei de creștere anuale la 2% în trimestrul al parulea din 2022, față de 2,3% în trimestrul anterior, în timp ce media europeană s-a majorat la 5,7%. În România, creșterea medie anuală de 3% s-a reflectat diferit pe cele două segmente ale pieței: prețul imobilelor existente (vechi) a înregistrat o ușoară scădere, de 0,5%, în timp ce prețul imobilelor noi s-a majorat cu 6,8%.

În comparație cu anul trecut, datele prelucrate pe baza intențiilor de achiziție de pe portalul Imobiliare.ro relevă o scădere a cererii în cele șase orașe mari, în medie cu 4%. Cel mai mare declin al numărului de potențiali cumpărători, -17%, a fost consemnat atât în Constanța, cât și în Cluj-Napoca și Iași, acestea fiind urmate de Timișoara, cu -7%. Doar în București cererea a fost cu 5% mai mare. Această scădere a interesului pentru achiziții în primul trimestru din 2021 a produs efecte vizibile pe piața vânzărilor de locuințe: creșterea cu 11% a ofertei existente (vechi) la vânzare, până la aproximativ 15.800 de oferte, respectiv creșterea perioadei de vânzare și a marjelor de negociere pentru apartamente în patru din cele șase orașe mari.

Prin contrast, datele publicate de ANCPI indică faptul că în primul trimestru s-au vândut cele mai multe bunuri imobile din ultimii cinci ani, anume 161.000, comparativ cu 133.000 anul trecut. De notat este faptul că în România sunt înregistrate aproximativ 40 de milioane de imobile. Creșterea de 42,7% față de trimestrul întâi din 2022 este semnificativă pe segmentul unităților individuale, ce însumează aproximativ 40.000 de unități, majoritatea cu destinația de locuire (apartamente).

Interes crescut de achiziție pentru terenuri și în 2021. De la începutul pandemiei, în urmă cu un an, munca de acasă a devenit o normalitate pentru mulți români. Deciziile companiilor de a generaliza și extinde modul de lucru remote și în viitor a influențat pozitiv intenția de achiziție de case și terenuri pentru construcții, astfel încât distanța față de locul de muncă a devenit un factor mai puțin important în achiziție.

În județele Ilfov și Cluj, interesul pentru achiziția de terenuri s-a dublat în ultimul an, în timp ce în București și în municipiul Cluj-Napoca, acesta a crescut cu până la 30%.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 18



Un an incert pentru piața închirierilor. O veste buna în primul trimestru din 2021 este majorarea cererii pentru închirierea de apartamente și case cu 12% față de anul anterior, aceasta depășind 42.000 de potențiali chiriași în cele șase orașe mari. Pe de altă parte, oferta a cunoscut, din nou, o creștere procentuală mai mare decât cererea, respectiv 26%, în primele trei luni ale anului fiind listate la închiriere peste 29.000 de proprietăți rezidențiale. Prețul mediu solicitat pentru închirierea apartamentelor a scăzut în primul trimestru față de anul anterior în cinci din cele șase centre regionale. Cea mai puternică scădere anuală a fost înregistrată în Cluj-Napoca (-10,5%), prețurile atingând 7,1 euro pe metru pătrat util. A doua cea mai mare scădere a avut loc în București (-7,7%), unde prețul mediu a ajuns la 7,4 euro pe metru pătrat util. Și în Timișoara prețul mediu solicitat a scăzut cu 7,5%, atingând 6,2 euro pe metru pătrat util. Excepția de la aceste scăderi este Constanța, unde, deși prețurile s-au majorat cu o marjă anuală de 2,9%, prețul mediu rămâne cel mai mic dintre marile orașe analizate, respectiv 6 euro pe metru pătrat util.

<https://www.analizeimobiliare.ro/wp-content/uploads/2021/04/raport-t1-2021.pdf>

IV.4 Interacțiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului

Scopul în care se studiază cererea și oferta pieței îl reprezintă crearea unui cadru de analiză a comportamentului cumpărătorilor și ofertanților. Curbele cererii arată cum reacționează consumatorii la modificarea prețului, iar curbele ofertei arată care este reacția ofertanților la același fenomen. Atât cererea, cât și oferta sunt mulțimi de valori corespunzătoare unui număr mare de prețuri. Care dintre aceste prețuri vor domina piața? Care va fi cantitatea de bunuri care va fi vândută și cumpărată pe piață? Răspunsurile la aceste întrebări depind de modul în care interacționează ofertanții și cumpărătorii pe piață. Această interacțiune a consumatorilor și ofertanților va conduce la **echilibrul pieței**.

Echilibrul pieței poate fi definit ca acea situație în care, la un anumit preț dominant al pieței, consumatorii pot cumpăra toate bunurile pe care și le doresc, iar producătorii pot vinde toate bunurile pe care sunt dispuși să le pună la dispoziția pieței.

IV.5 Previțiunea absorbției subiectului în aria pieții

În contextual pieții actuală vandabilitatea imobilului (după un marketing adecvat - promovare pe site-uri de specialitate de către agenții imobiliari) se menține la o perioadă de 12-24 luni.

IV.6 Date relevante

Analizând piața imobiliară, segmental închirieri, nu s-au identificat terenuri oferite spre închiriere.



GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 19

V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de *cea mai buna utilizare* reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Relațiile dintre tendințele economice și practică evaluării sunt evidențiate pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului participanților pe piață sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU). Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiză celei mai bune utilizări identifica cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea imobiliară subiect.

Definiție:

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 -Glosar, astfel:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizate care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizică, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Definiția termenului include în mod implicit ideea că analiză CMBU este privită din perspectiva utilizării unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea clădirilor existente.

Analiză terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

TEST DE PERMISIVITATE LEGALA

verificarea utilizarii **rezidentiale sau comerciale (turism)** in limitele legale, necesita analiza Certificatului de urbanism, document ce pricezeaza date cu privire la indicii urbanistici. In lipsa Certificatului, se analizeaza zona amplasarii proprietatii, respectiv vecinatile terenului nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea **rezidentiale sau comerciale (turism)**. Ca urmare dezvoltarea **rezidentiale sau comerciale (turism)** este permisa legal. Nu se identifica niciun fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltarii.

TEST PENTRU POSIBILITATEA FIZICA

in imediata vecinatate sunt edificate **rezidentiale sau comerciale (turism)**, cea ce reprezinta indici suficienti pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastru permit edificarea unei unitati **rezidentiale sau comerciale (turism)** conform cu standardele zonei. In concluzie se poate afirma ca dezvoltarea **rezidentiale sau comerciale (turism)** este **fizic posibilă**. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 20



caracteristici fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltării. Se apreciază ca nu există teren în surplus sau în teren în exces.

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 pieții (vânzări de proprietăți comparabile către utilizatorii finali)

b. poate fi cuantificată prin analiza financiară. Există 3 metode cantitative de măsurare a 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 castigurilor anticipate împărțită la valoarea actualizată a cheltuielilor de capital (costuri) (cunoscut și sub denumirea de raport cost-beneficiu)

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

TESTUL FEZABILITĂȚII FINANCIARE

TESTUL VALORII MAXIME

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

* dezvoltarea ideală este o clădire P+1, cu finisaje medii, sunt necesare amenajări ale terenului, constând în racorduri la rețele locale de apă, canalizare, electricitate, împrejmuire și alei interioare



VI. EVALUAREA PROPRIETATII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 ANEVAR, proprietatea se încadrează la grupa de proprietăți rezidențiale. Având în vedere tipul proprietății subiect, specificul zonei analizate și piața imobiliară actuală, abordările relevante și adecvate de evaluare sunt cea prin piață, venit și cost.

V.1. Evaluarea terenului

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.

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

Cele șase 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 scazut 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.**

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 22



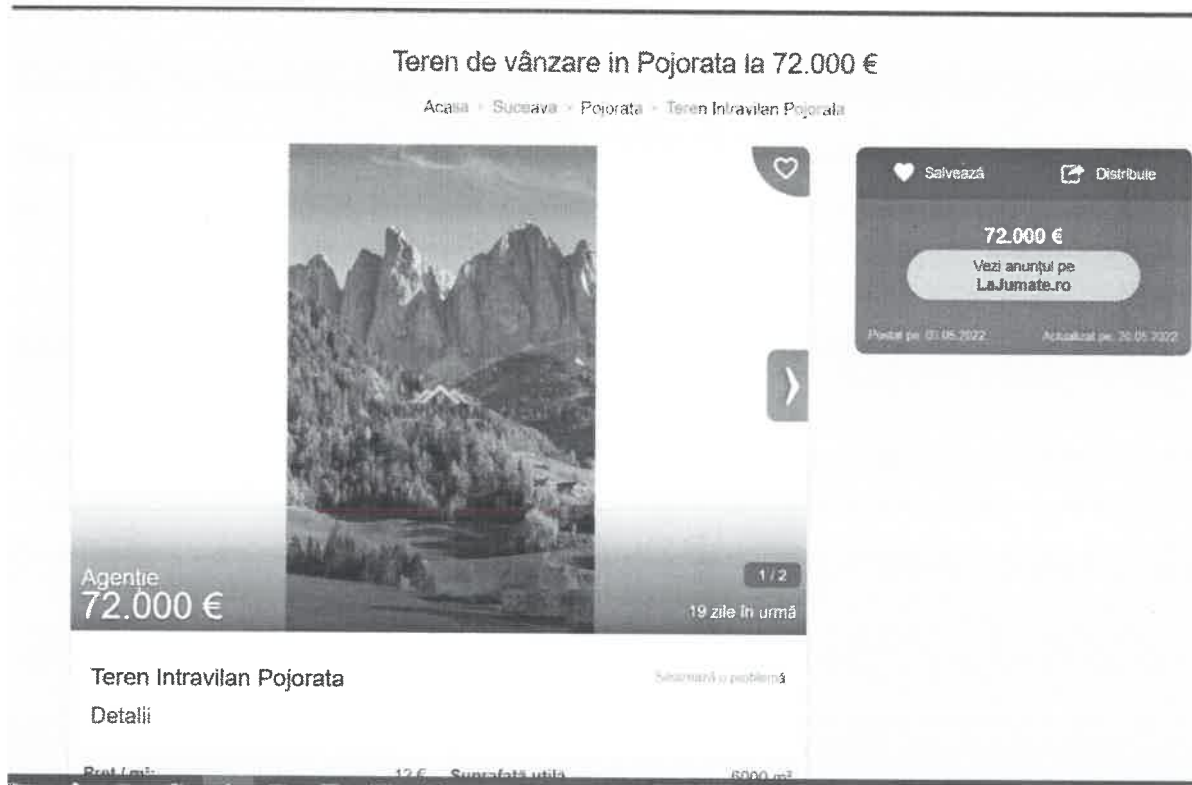
• Capitalizarea directa a rentei se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului in schimbul unei rente sau chirii.

• Analiza fluxului de numerar actualizat - reprezinta o analiza a parcelarii si dezvoltarii terenului neamenajat, pe premise amenajarile si cladirile proiectate reprezinta cea mai probabila utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.

In cazul proprietatii subiect al evaluarii, estimarea valorii de piata se face prin metoda comparatiei directe, in baza ofertei de pe piata imobiliara, segmentul terenurilor, respectiv:

Teren de vânzare in Pojorata la 72.000 €

Acasa > Suceava > Pojorata > Teren Intravilan Pojorata



Agentie
72.000 €

1 / 2

19 zile în urmă

Teren Intravilan Pojorata

Sesizează o problemă

Preț / m²: 12 € Suprafață utilă: m²

Teren de vânzare in Pojorata la 72.000 € Teren Intravilan Pojorata Agenție 72.000 € 19 zile în urmă 1 / 2



Teren Intravilan Pojorata

Sesizează o problemă

Detalii

Preț / m²: 12 €

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanm@yahoo.com



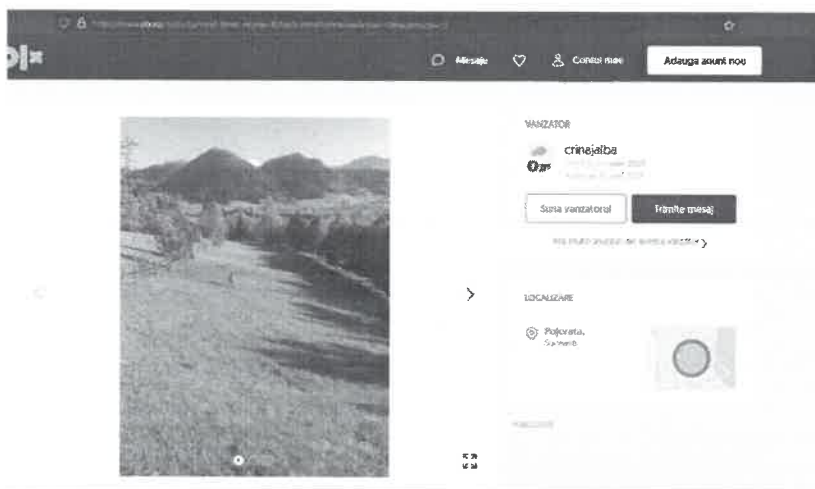
209

Suprafață utilă 6000 m²

Clasificare teren: Intravilan

Tip terenuri Constructii

Descriere Esti in cautarea unui teren pentru o casa de vacanta la poalele muntilor? Iti doresti o zona deosebita cu un view superb? Perfect! Rezidential Imobiliare iti propune spre vanzare un teren cu suprafata de 6000 mp intravilan, in localitatea Pojorata , judet Suceava. Terenul se poate lotiza la cererea cumparatorilor. Pretul este de 13 euro /mp negociabil, pentru toata suprafata sau 17 euro /mp negociabil, lotizat. Imagineaza-ti cum ar fi ca in fiecare dimineata sa-ti savurezi cafeaua admirand coastele Muntilor Giumalau si respirand aerul curat de munte. Muntele reprezinta nu doar un subiect pentru fotografiile de vacanta, ci si o sursa de sanatate. Mirosul specific padurilor montane te conduc catre o lume ireala. O lume unde timpul are alte valori, unde totul se armonizeaza si indiferent de anotimp peisajele si aceasta locatie la poalele muntilor iti ofera o poveste diferita in fiecare zi. **PENTRU MAI MULTE INFORMATII:** Rezidential Imobiliare Botosani, Bulevardul Mihai Eminescu nr 42 (vis a vis de Pizzeria Deja Vu). Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anuntul complet aici.



Postat 21 mai 2022 **vand teren munte 10 €** Persoana fizica Extravilan / intravilan: Intravilan
Suprafata utila: 5 000 m² **Descriere** vand teren 5000m,loc Pojorata,jud Suceava , cu vedere la varfurile Adam si Eva .Terenul este situat aproape de strada principala.Pret 10€/m2

ID: 229802516Vizualizări: 8313



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 24

VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 Analiza rezultatelor

Reconcilierea este analiză 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 logică aplicate, au condus la judecați 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 verifică dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logică aplicată au dus la judecați 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 cu suprafata de 297 mp este de 11.900 lei

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 –raportare financiară, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe, este cea mai adecvată în cazul de față.




GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



211

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 08.06.2022, **VALOAREADE PIATA a PARCELEI DE TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 297 MP, amplasata in sat Pojorata, comuna Pojorata jud. Suceava, aflata in proprietatea COMUNEI POJORATA - DOMENIUL PRIVAT, este de:**

VALOAREA DE PIATA TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 297 MP, in scris in Cartea Funciara 34332/Pojorata, cu nr. cad. 34332, amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, estimata

8,13 eur/mp

2.416 €

11.900 lei



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 26

ANEXE

Solicitare evaluare

ACTE CADASTRALE

Extras de carte funciara

Plan de amplament si delimitarea imobilului

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

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 amenajri ale drumurilor. Deasemenea informatii cu privire la pulsul pietii in loc. Pojorata, jud. Suceava au fost obtinute si de pe diverse site-uri care realizeaza analize ale pietilor imobiliare.

FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE

- Sunt cuprinse in cadrul raportului de evaluare.

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2022 ;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Metoda costurilor segregate – Corneliu Schiopu, IROVAL 2011
- Cladiri, sisteme-subsisteme constructive – Constantin Pestisanu, Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca ANEVAR, 2005
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 27

SUBIECT	TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII
IDENTIFICARE CADASTRALA	CF 34332 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 34332
CLIENT SI UTILIZATOR	COMUNA POJORATA (domeniu privat)
SCOPUL EVALUARII	vanzarea proprietatii
DREPT DE PROPRIETATE	deplin
EVALUAT	fara
RESTRICȚII DE UTILIZARE	plata integrala
CONDITII DE FINANTARE	independent /nepartinitoare
CONDITII DE VANZARE	curente
CONDITII DE PIATA	sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava
ADRESA	imobilul este amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona mediana, in proximitate de statie pecc SOCAR
AMPLASARE	
SUPRAFATA (mp)	297
DESTINATIE	zona cu potential turistic si rezidential
TOPOGRAFIE	plan
FORMA	regulata
UTILITATI	electricitate / apa si canalizare
ACCES	conform planului de amplasament parcela de teren nu are deschidere la cale de acces, fiind amplasata in planul secundar fata de E58 (DN17)
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	fara acces la drum
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de corp de cladire C1, care nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
VECINATATI	S-V com. Pojorata, S-E - Forminte Ghe, N-E Cirloanta Mihai-, N-V- Bedrule Constantin.
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana, com. Pojorata
ARTERE IMPORTANTE	DN17 (E58)

VALOAREA DE PIATA A TERENULUI CU SUPRAFATA DE 297 MP, este de	2.416 €
	11.900 lei
	8,13 eur/mp



GRILA DE DATE - TEREN LIBER

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
SUPRAFATA (mp)	297	6000	4200	1403	4100	5000
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?	12,00	9,00	15,00	7,00	7,00
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie / oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	fara
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
CONDITII DE VANZARE	independent / nepartinitoare	independent / nepartinitoare	independent / nepartinitoare	independent / nepartinitoare	independent / nepartinitoare	independent / nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	curente
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona mediana, in proximitate de statie pecc SOCAR	com. Pojorata, pasul Mestecanis, zona grupii de gunoi (in litigiu de deschidere), jud. Suceava	com. Pojorata, sat Pojorata, aflat intre E58 si calea ferata nationala, jud. Suceava, la iesire din comuna spre Vatra Dornei	com. Pojorata, csat Valea Putnei, la E58, jud. Suceava	com. Pojorata, cu vedere la varful Adam si Eva, jud. Suceava	
SUPRAFATA (mp)	297	6000	4200	1403	4100	5000
DESTINATIE	zona cu potential turistic si rezidential	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan
TOPOGRAFIE	plan	panta	plan	panta	panta	panta
FORMA	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
UTILITATI	electricitate / apa	electricitate / apa	electricitate / apa/canalizare	electricitate	electricitate	electricitate / apa
ACCES	conform planului de amplasament parcela de teren nu are deschidere la	drum pietruit	drum pietruit cu acces in drum asfaltat	deschidere la E58	drum pietruit cu acces imediat in E58	drum pietruit
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	fara acces la drum	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la E58	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de corp de cladire C1, care nu constituie obiectul prezentului raport de	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de constructii (vechi)	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	S-V com. Pojorata, S-E - Forminte Ghe, N-E Cirloanta Mihai-, N-V- Bedrule Constantin.	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona mediana, com. Pojorata	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica
ARTERE IMPORTANTE	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)

NISIOI
 GABRIELA DANA
 Inspector General
 Legitimatie Nr. 14719
 Valabil 2022

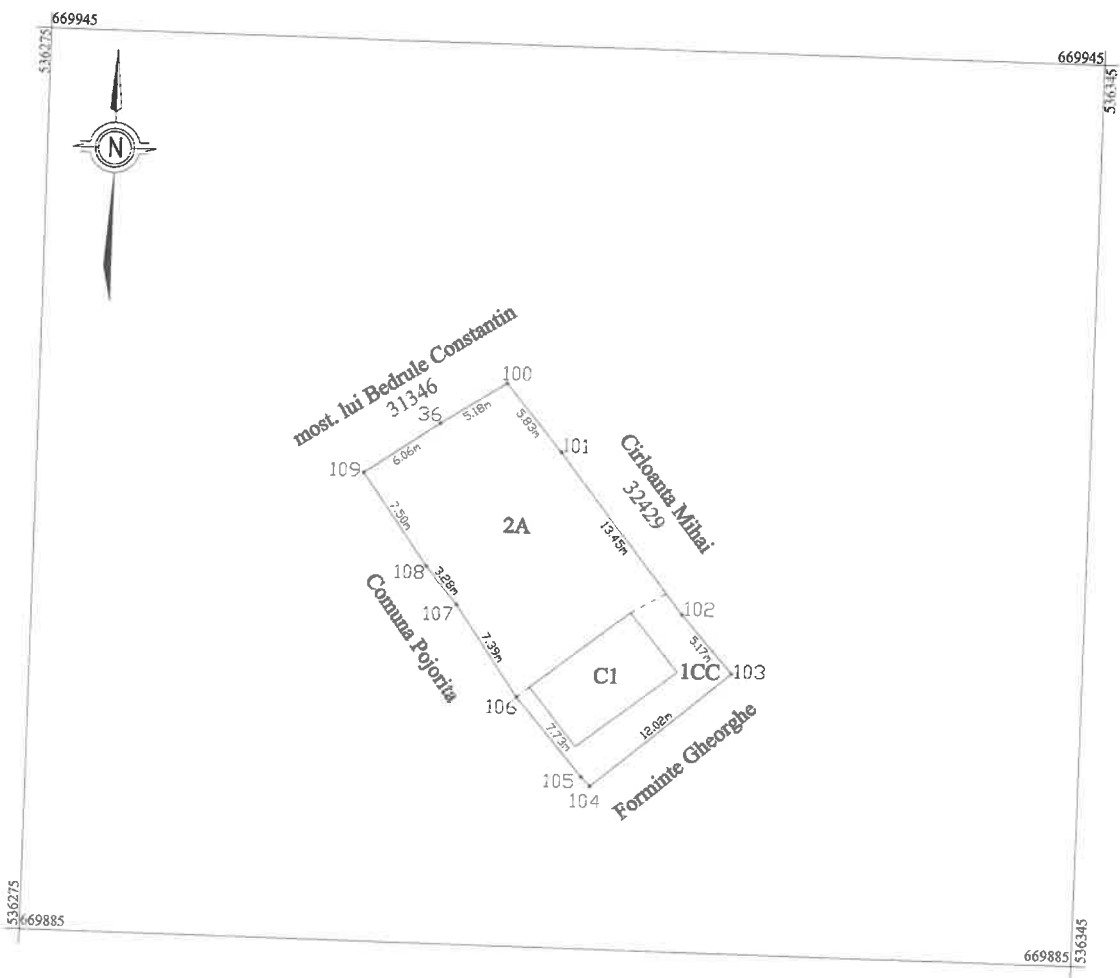
25

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

218

Nr. cadastral 34332	Suprafața măsurată 297 mp	Adresa imobilului com. Pojorâta, jud. Suceava
Cartea Funciară nr.	U.A.T. Pojorâta	

Scara 1:500



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	CC	90	teren intravilan imobil parțial împrejmuit cu gard din lemn/ metalic
2	A	207	
Total		297	
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CA	42	C1 - anexă (lemn, an edificiu necunoscut sumă suprafață = 42 mp construcțiile studiate sunt fără lift și nu dispun de performanțe energetice
Total		42	
		Suprafața totală măsurată a imobilului = 297 mp	
		Suprafața din act = 297 mp	
<p>Executant, S.C. Terra Cad S.R.L.</p> <p>CONFIRMĂM executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea în conținutul documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren</p> <p>CONFIRMĂM că datele din plan sunt corecte și corespund realității din teren</p> <p>CONFIRMĂM că datele din plan sunt corecte și corespund realității din teren</p>		<p>Inspector</p> <p>CONFIRMĂM înțelegerea de către toți părțile interesate a conținutului planului și atribuirea numelui și prenumelui: PINTELĂ IONELA</p> <p>Funcția: CONSILIER</p> <p>Data: 26.09/2019</p>	



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

218

Nr. cerere	2629
Ziua	18
Luna	02
Anul	2019

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34332 Pojorâta



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34332	297	Imobil parțial împrejmuit cu gard din lemn/ metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2629 / 18/02/2019 Act Administrativ nr. 114, din 08/11/2018 emis de Consiliul Local Pojorita; Act Administrativ nr. 12, din 26/02/2019 emis de Consiliul Local al comunei Pojorita; Act Administrativ nr. 1403, din 28/02/2019 emis de Comuna Pojorita; Act Administrativ nr. 865, din 06/02/2019 emis de Primaria Pojorita;	
B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA POJORATA , CIF:4441425, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

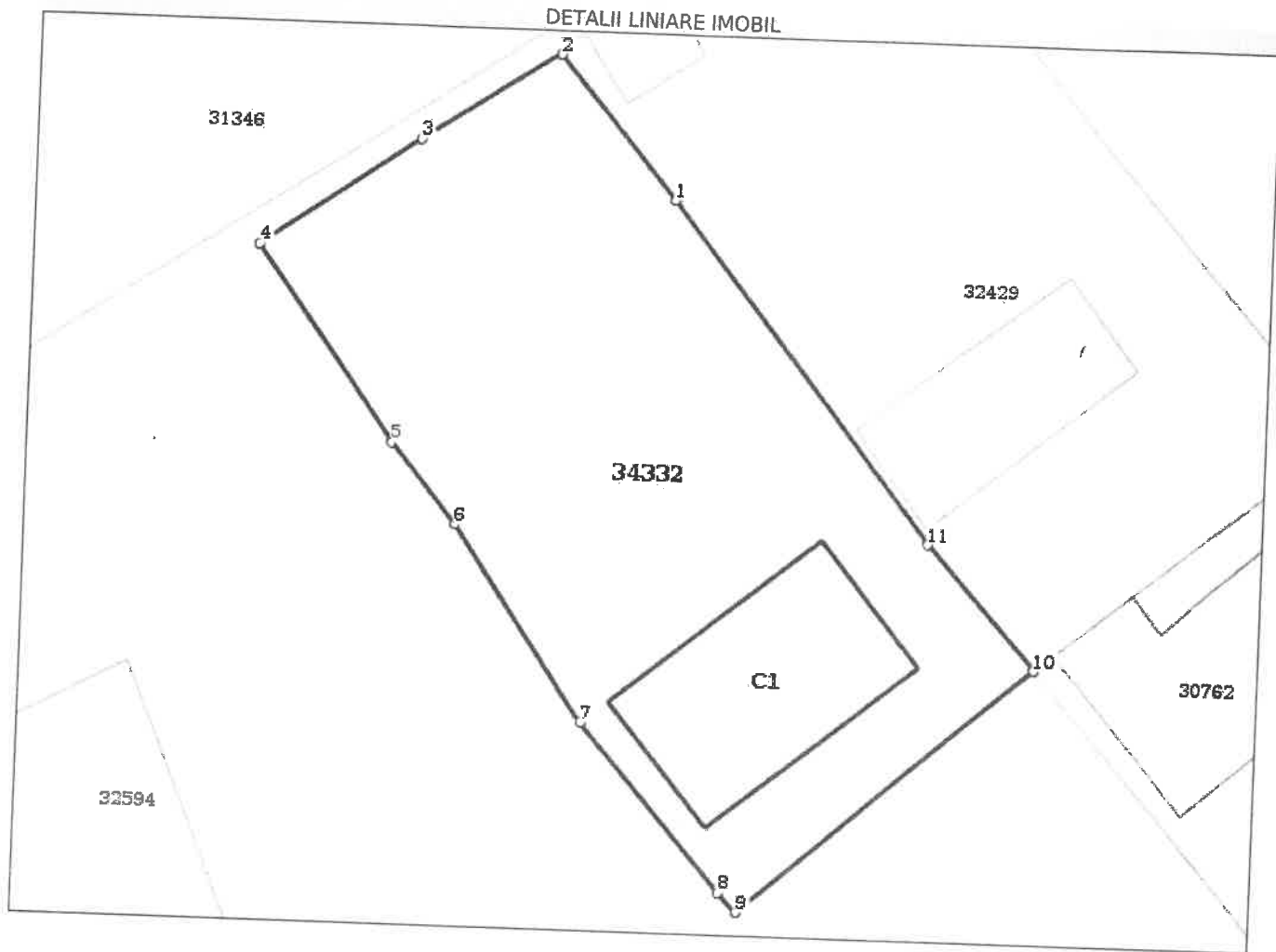
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34332	297	imobil partial imprejmuit cu gard din lemn/ metalic

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	90	-	-	-	
2	arabil	DA	207	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	34332-C1	construcții anexa	42	Fara acte	S. construita la sol:42 mp; S. construita desfasurata:42 mp; constructie din lemn, an edificare necunoscut, fara lift si fara certificat de performanta energetica

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.825
2	3	5.176

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
3	4	6.064
4	5	7.502
5	6	3.284
6	7	7.388
7	8	6.887
8	9	0.841
9	10	12.021
10	11	5.169
11	1	13.447

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

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

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

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

Data soluționării,

04-03-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
 OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

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

Referent,

(parafa și semnătura)

