

I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUARII:	TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA faneata CU SUPRAFATA DE 3.340 MP, inscris in Cartea Funciara 35369/Pojorata, cu nr. cad. 35369, 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, jud. Suceava – zona intravilan cu terenuri virane
DESTINATAR	PRIMARIA COMUNEI POJORATA
NATURA SI SURSA INFORMATIILOR	informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre reprezentantul PRIMARIEI POJORATA.
1 SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI	<u>Zona amplasarii:</u> proprietatea imobiliara este amplasata in intravilan Pojorata, zona intravilan- terenuri virane, jud. Suceava. <u>Tipul zonei:</u> zona ocupata de terenuri virane, zona intravilan. ○ <u>Vecinatati:</u> la N-V Grigorean, N-E- OS POJORATA, Salohor, S-E Parohia, S-V -ulita, Strajeru G.
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 GEOSTONE SRL in prezenta reprezentantilor de la Compartimentul Urbanism din cadrul Primariei comunei Pojorata, la data de 07.06.2022
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUARII	4.9456 lei echivalent 1 eur

GEOSTONE S.R.L.

Membu 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 4



	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 3.340 mp este inscris cu drept deplin de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA -DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, in baza actului administrativ HCL 114/08.11.2018 si HCL 12/26.02.2019 emis 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
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	accesul se realizeaza din drum de exploatare de pamant, ingust, greu accesibil auto
7	CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI	Zona intravilan, ocupata de terenuri virane
	UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica
	UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATII	Retea alimentare energie electrica
	AMBIENT	Linistit
8	METODE UTILIZATE	Metoda comparatiei directe - 51.700 lei (fara TVA)
	VALOAREA DE	51.700 lei respectiv 10.448 eur (3,13 eur/mp)
9	PIATA ESTIMATA	(valorile nu contin TVA)
10	IPOTEZE SPECIALE UTILIZATE	Nu s-au identificat



1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca:

- Afirmitiile 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 editia 2022 ;
- 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 08.06.2022, este estimata 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



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: **Cămpulung Moldovenesc, str. Alexandru Vlahuța, nr. 19 A, jud. Suceava**

Date despre evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719/2022:

- 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 și a oricărui utilizatori desemnați

- Identificare client: **Primăria COMUNEI Pojorata**

- Identificare utilizatori desemnați:

- Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare îl are doar clientul. Accesul unei alte persoane la prezentul poate fi realizat cu acordul scris al evaluatorului și al Primăriei COMUNEI Pojorata.**

- Conținutul prezentului raport de evaluare este adecvat și în conformitate cu necesitățile solicitate de către **Primăria comuna Pojorata**, față de care evaluatorul poartă răspundere pentru corectitudine și acuratețea 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 FOLOSINTĂ FĂNEATĂ CU SUPRAFAȚĂ DE 3.340 MP, înscris în Cartea Funciara 35369/Pojorata, cu nr. cad. 35369;

Conform părții a II-a din extrasul de carte funciara, terenul în suprafață de 3.340 mp este înscris cu drept deplin de proprietate în favoarea COMUNEI POJORATA –DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Lege, în baza actului administrativ HCL 114/08.11.2018 și HCL 12/26.02.2019 emis 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, folosință, 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.



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 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 desfașurare 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 funciariasi 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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 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.

- 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. Afirmațiile făcute de

evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competență în acest domeniu.

- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- 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.
- 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 vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată nu au fost identificate;

II.11 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedeseznăți și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Raportul de evaluare sau orice altă referință la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.
- Publicarea parțială, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele specificate ca beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluării;
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru efectele juridice;
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru orice modificare neautorizată adusă raportului;

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 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 raport 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**.

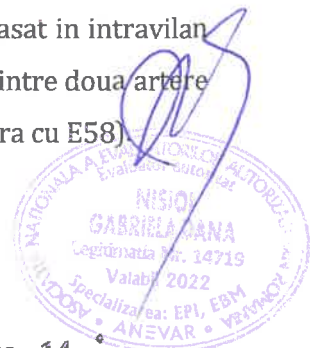
Terenul cu suprafața de 3.340 mp, având categoria de folosință FANEATA, este amplasat în intravilanul satului Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona ocupată de terenuri virane, zona aflată între două artere ale comunei Pojorata (drumul spre Transrău și drum comunal asfaltat ce face legătura cu E58).

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 14





III.2. Descrierea amplasamentului

SUBIECT	TEREN INTRAVILAN, FANEATA
IDENTIFICARE CADASTRALA	CF 35369 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 35369
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 intravilan-zona ocupata de terenuri virane
AMPLASARE	3.340
SUPRAFATA (mp)	zona cu potential turistic si rezidential
DESTINATIE	terenuri aflat in zona de dealuri
TOPOGRAFIE	regulata
FORMA	electricitate
UTILITATI	drum de exploatare, de pamant
ACCES	deschidere de 29 m la ulita (drum de exploatare) -greu accesil
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	la data inspectiei terenul era ocupat de vegetatie si este imprejmuit cu gard din lemn
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
INDICATORI URBANISTICI	



GESTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



253

VECINATATI

Grigorean, OS POJORATA, Solohar, Parohia, ulita si Strajeru G.

PUNCTE DE INTERES

amplasarea in zona turistica, com. Pojorata

ARTERE IMPORTANTE

DN17 (E58) prin drum comunal asfaltat



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 16

GHOSTONE S.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



254



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;



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 17

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.

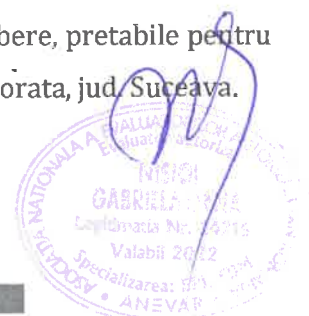
„De asemenea, investitorii văd acum sectorul rezidențial ca pe o investiție și mai sigură decât în trecut, iar apetitul lor pentru noi proiecte de locuit devine tot mai mare. Suntem încrezători că segmentul rezidențial va avea beneficii și rezultate foarte bune post pandemie, mai ales pe zona calității,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

Bogdan Iliescu, Associate Director, Residential, Crosspoint Real Estate

<https://www.imobiliare.ro/imoexpert/perspectiveler-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.



GESTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 19

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%.

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 * 20



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 Previzionarea 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.



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)** e conforme 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

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 22



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 analiză 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 câștigurilor 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 **rezidențiale sau comerciale (turism)**

* 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+2 niveluri, cu finisaje medii, sunt necesare amenajări ale terenului, constând în racorduri la rețele locale de apă, canalizare, electricitate și gaze naturale, 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 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.**

GHOSTONE S.R.L.

Membbru 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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



262

• 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

Teren de vânzare in Pojorata la 72.000 € Teren Intravilan Pojorata Agentie 72.000 € 19 zile in urma 1 / 2



Teren Intravilan Pojorata

[Sesizează o problemă](#)

[Detalii](#)

Preț / m²: 12 €

GEOSTONE S.R.L.

Membu 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 25

GESTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahpo.com



263

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.



← Inapoi la lista Teren de Vanzare > Suceava > Pojorata (comuna) > Pojorata > Spre vanzare teren extravilan 4200 mp in loc Pojorata / Bucovina



Catalin Morosan
Agentie
740 ofițer responsabil

+40

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

130 / 2000

Numarul de apel pentru 24h: 074 315 5245

Online Services S.R.L. (Stana) mai mult

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Spre vanzare teren extravilan 4200 mp in loc Pojorata / Bucovina **37 000 €**
9 €/m²

© Stana Online Proiecte

Spre vanzare teren extravilan 4200 mp in loc Pojorata / Bucovina

Spre vanzare teren extravilan 4200 mp in loc Pojorata / Bucovina



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 26

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



264

37 000 € Rata estimata: 805 RON / luna

Avans: 27.473 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

9 €/m²

Prezentare general Suprafata 4.200 m² Tip teren

teren mixt Inclinatie ridicat (mai mult de 30°)

Siguranta

Vizionare la distanta Tip vanzator agee

Descriere anunt Spre vanzare teren 4200 mp momentan extravilan, iar din anul 2023 va intra in intravilanul loc Pojorata, in pasul Mestecanis, judetul Suceava / Bucovina.

Terenul este amplasat la varful pasului Mestecanis la o altitudine de 1096 m, intr-o zona foarte frumoasa cu o priveliste supeba.

Cu acces pe drumul betonat de langa platforma ce trebuia sa fie statia de deseuri, ce nu va functiona niciodata! Dar cu siguranta va fi trasformata in viitorul apropiat intr o investitie moderna in turism.

(Hotararea ca nu va fi niciodata statie de deseuri : In data de 07.04.2022, cu titlu definitiv si irevocabil, Curtea de Apel Cluj a anulat art.20 alin. 1 din OMS nr. 119/2004 prin Sedinta nr. 138 din 22.10.2020. Inalta Curte de Casatie si Justitie a respins recursul fomulat de Ministerul Sanatatii, prin Decizia nr.2158 din 07.04.2022. Sentinta nr.138 din 22.10.2020 a Curtii de Apel Cluj a devenit asadar, definitiva.)

la o distanta de 2 km de partia de schi de pe Mestecanis

18 km de municipiul Campulung Moldovenesc

14 km de oraselul Vatra Dornei

restaurantele din varful Mestecanis la 200 m

izvor de apa potabila pe teren

acces facil betonat pana la baza proprietatii

toate actele la zi

Particularitati

Infrastructura fara informatii

Comoditati fara informatii

Caracteristici acces - drum asfaltat

Siguranta fara informatii

Imprejurimi



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 27

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 /074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



265

restaurante si facilitati de agrement, zone verzi

https://romimo.ro/77942060

Terenu de vanzare

Selectați orașul

Teren de vanzare in Bucovina - Comuna Pojorata/Valea Putnei ...

36.900 €

Măi mult

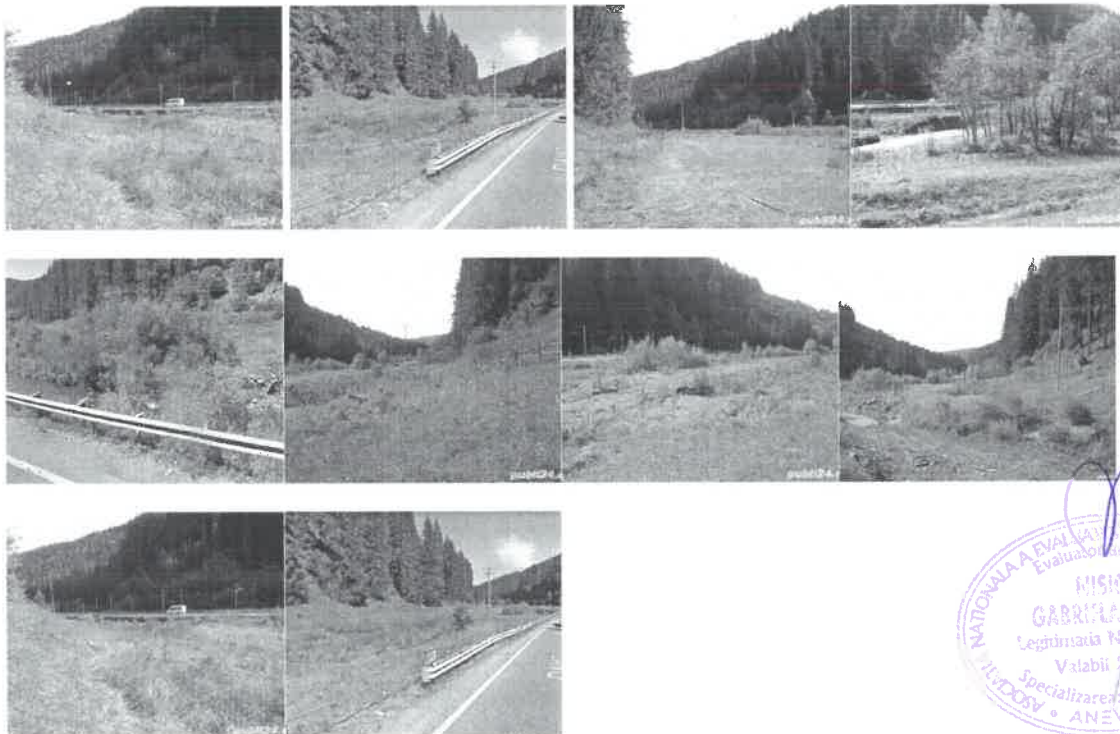
46 imagini

Găsit 9 noiembrie 2021

Actualizat 25 mai

Site-ul romimo.ro

Teren de vanzare in Bucovina - Comuna Pojorata/Valea Putnei - Judet Suceava



Reclama

Persoana fizica, ofer spre vanzare 12.000 mp teren intravilan in Valea Putnei, comuna Pojorata. Terenul se afla langa drumul national Campulung Moldovenesc-VatraDornei, apa curgatoare si padure, ceea ce il face pretabil pentru investitii. Localitatea este la jumatatea distantei dintre Campulung

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2022

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 28

GHOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



266

Moldovenesc si Vatra Dornei, intr-o zona cu mare potential turistic. -terenul este intabulat si nu exista probleme legate de acte intrucat suntem singurii proprietari.

Locație Suceava, Valea Putnei 36.900 € Mai mult

The screenshot shows a real estate listing interface. On the left, there is a large main image of a fenced outdoor area, possibly a farm or recreational site, with a smaller image below it. To the right of the main image, there is a sidebar containing the following information:

- VANZATOR** (Seller): Pops, with a profile picture and a 'Trimite mesaj' (Send message) button.
- LOCALIZARE** (Location): Valea Putnei, Suceava, with a map icon.

Below the main image, there is a grid of 10 smaller images showing different views of the property, including the fenced area, a road, and surrounding landscape.

Postat Azi la 09:04 **Teren Bucovina, fâneața, sat Valea Putnei com Pojorata, jud Suceava**

7 € Prețul e negociabil Promovează Reactualizează Persoana fizică Extravilan / intravilan:
Intravilan Suprafata utila: 3 503 m² **Descriere** Teren 3503 m², in realitate fizic 4100 m², intravilan in Bucovina, sat Valea Putnei, comuna Pojorata, județ SUCEAVA.
Intrare din Europeană, conform foto, raul Putna este la marginea terenului, stâlpul de curent este pe teren. Foto mai multe, schita cadastrala și video pe whatsapp la cerere. Raul Putna trece chiar la



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 29

GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

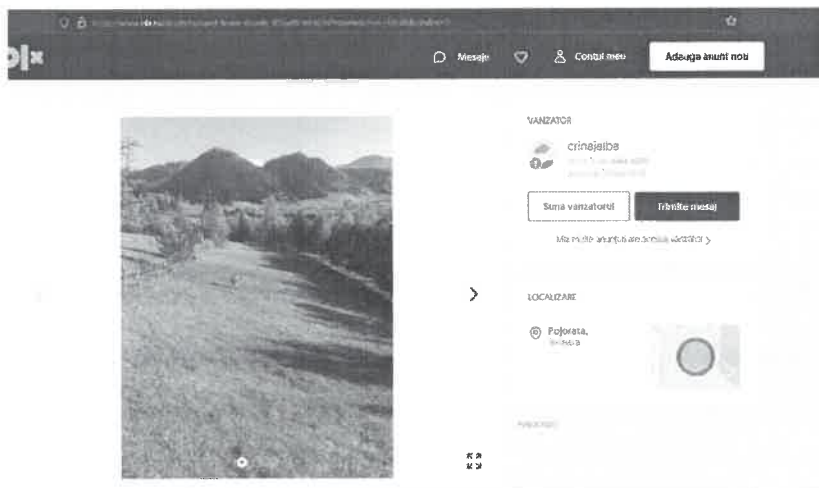
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

e-mail: gabrieladan@yaho.com



268

marginea terenului.
7 euro / m2 negociabil.



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: 229802516 Vizualizări: 8313



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 30

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 aplicată, 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 verifica 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 3.340 mp este de 51.700 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.



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 FANEATA, CU SUPRAFATA DE 3.340 MP, amplasată în sat Pojorata, comuna Pojorata jud. Suceava, aflată în proprietatea COMUNEI POJORATA - DOMENIUL PRIVAT, este de:

VALOAREA DE PIATA TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA faneata CU SUPRAFATA DE 3.340 MP, in scris in Cartea Funciara 35369/Pojorata, cu nr. cad. 35369, amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, estimata	3,13 eur/mp 10.448 € 51.700 lei
---	--



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



271

SUBIECT TEREN INTRAVILAN, FANEATA
IDENTIFICARE CADASTRALA CF 35369 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 35369
CLIENT SI UTILIZATOR COMUNA POJORATA (domeniu privat)
SCOPUL EVALUARII vanzarea proprietatii
DREPT DE PROPRIETATE deplin
EVALUAT
RESTRICII 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 intravilan-zona ocupata de terenuri virane
SUPRAFATA (mp) **3.340**
DESTINATIE zona cu potential turistic si rezidential
TOPOGRAFIE terenuri aflat in zona de dealuri
FORMA regulata
UTILITATI electricitate
ACCES drum de exploatare, de pamant
DESCHIDERE LA DRUM ACCES deschidere de 29 m la ulita (drum de exploatare) -greu accesil
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI la data inspectiei terenul era ocupat de vegetatie
INDICATORI URBANISTICI in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
VECINATATI Grigorean, OS POJORATA, Solohar, Parohia, ulita si Strajeru G.
PUNCTE DE INTERES amplasarea in zona turistica, com. Pojorata
ARTERE IMPORTANTE DN17 (E58) prin drum comunal asfaltat

**VALOAREA DE PIATA A
TERENULUI CU SUPRAFATA DE
3.340 MP, este de**

**10.448 €
51.700 lei
3,13 eur/mp**



GRILA DE DATE - TEREN LIBER

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
SUPRAFATA (mp)	3.340	6000	4200	12000	4100	5000
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?	12,00	9,00	3,00	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, sat Pojorata - in spatele Primariei Pojorata, jud. Suceava intravilan-zona ocupata de terenuri virane	com. Pojorata, sat Mestecanis, zona gropii de gunoi (in litigiu de deschidere), jud. Suceava	com. Pojorata, pasul Valea Putnei, intre Vatra Dornei si Campulung Moldovenesc, jud.	com. Pojorata, sat Valea Putnei, intre Vatra Dornei si Campulung Moldovenesc, jud.	com. Pojorata, csat Valea Putnei, la E58, jud. Suceava	com. Pojorata, cu vedere la varful Adam si Eva, jud. Suceava
SUPRAFATA (mp)	3.340	6000	4200	12000	4100	5000
DESTINATIE	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - extravilan	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	terenuri aflate in zona de dealuri	panta	panta	panta	panta	panta
FORMA	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
UTILITATI	electricitate	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate	electricitate/ apa
ACCES	drum de exploatare, de pamant	drum pietruit	drum pietruit cu acces in drum asfaltat	deschidere imediata la E58	drum pietruit cu acces imediat in E58	drum pietruit
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	deschidere de 29 m la ulita (drum de exploatare) - greu accesil	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces	deschidere mare la drum de acces
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de vegetatie	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
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	Grigorean, OS POJORATA, Solohar, Parohia, ulita si Strajeru G.	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica, 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)



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E
SUPRAFAȚA (mp)		3.340,00	4.200,00	12.000,00	4.100,00	5.000,00
PREȚ OFERTA/VANZARE (eur/mp)	?	6.000,00	4.200,00	12.000,00	4.100,00	7,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII						
TIPUL COMPARABILII (tranzacție /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piața specifică (%)		-7%	-7%	-7%	-7%	-7%
Cuantum ajustare (eur/mp)		-0,84	-0,63	-0,21	-0,49	-0,49
PREȚ ESTIMAT DE TRANZACȚIE (eur/mp)		11,16	8,37	2,79	6,51	6,51
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur/mp)		11,16	8,37	2,79	6,51	6,51
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistică)	fara	fara	fara	fara	fara	fara
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur/mp)		11,16	8,37	2,79	6,51	6,51
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur/mp)		11,16	8,37	2,79	6,51	6,51

CONDITII DE VANZARE

	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare
Cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur/mp)	11,16	8,37	2,79	6,51	6,51

CONDITII DE PIATA

	curente	curente	curente	curente	curente
Cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur/mp)	11,16	8,37	2,79	6,51	6,51

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

LOCALIZARE	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare
imobilul este amplasat in					
sat Pojorata, com. Pojorata, sat Mesticanis, zona Valea Putnei, intre Pojorata - in spatiile proprii de gunoi (in Primarie Pojorata, Jitighi de Campulung (deschidere), jud. Suceava					
ocupata de terenuri vitane					
com. Pojorata, pasul com. Pojorata, sat Valea Putnei, intre com. Pojorata, cu vedere la varful Valea Putnei, la E56, Adam si Eva, jud. Suceava					
jud. Suceava					
locatie inferioara					
locatie superioara					
locatie superioara					

Comparativ cu subiectul

Cuantum ajustare (%)	-60%	-50%	15%	-50%	-30%
Cuantum ajustare (eur/mp)	-6,70	-4,19	0,42	-3,26	-1,95
PREȚ AJUSTAT (eur/mp)	4,46	4,19	3,21	3,26	4,56

CARACTERISTICI FIZICE

SUPRAFAȚA (mp)	3.340	6000	4200	12000	4100	5000
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	30%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,96	0,00	0,00
PREȚ AJUSTAT (eur/mp)		4,46	4,19	4,17	3,26	4,56

DESTINATIE

zona cu potential turistic rezidential sau rezidential comercial (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -extravilan	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
Cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

TOPOGRAFIE

terenuri aflate in zona de dealuri	pana	pana	pana	pana	pana
Cuantum ajustare (%)	0%	0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

FORMA

regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
----------	----------	----------	----------	----------	----------



Quantum ajustare (%) 0% 0% 0% 0% 0% 0%
 Quantum ajustare (eur/mp) 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

UTILITATI electricitate electricitate/apa electricitate/apa electricitate electricitate/apa

Quantum ajustare (%) 0% 0% 0% 0% 0% 0%
 Quantum ajustare (eur/mp) 0,00 0,00 0,00 0,00 0,65 0,00

ACCES drum de exploatare, de drum pietruit drum pietruit cu drum pietruit cu drum pietruit

Quantum ajustare (%) 0% 0% 0% 0% 0% 0%
 Quantum ajustare (eur/mp) 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

DESCHIDERE LA DRUM ACCES deschidere mare la deschidere mare la deschidere mare la deschidere mare la

Quantum ajustare (%) -25% -25% -25% -25% -25% -25%
 Quantum ajustare (eur/mp) -1,12 -1,05 -1,04 -0,81 -1,14 -1,14

SITUATIA ACTUALA A TERENULUI la data inspectiei terenul terenul este ocupat terenul este ocupat terenul este ocupat terenul este ocupat

Quantum ajustare (%) 0% 0% 0% 0% 0% 0%
 Quantum ajustare (eur/mp) 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

INDICATORI URBANISTICI in lipsa unui Certificat de in lipsa unui Certificat de in lipsa unui Certificat de in lipsa unui Certificat de

Quantum ajustare (%) 0% 0% 0% 0% 0% 0%
 Quantum ajustare (eur/mp) 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

VRCINATATI Ghigorean OS proprietati private proprietati private proprietati private proprietati private

Quantum ajustare (%) 0% 0% 0% 0% 0% 0%
 Quantum ajustare (eur/mp) 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

PUNCTE DE INTERES amplasarea in zona amplasare in zona amplasare in zona amplasare in zona amplasare in zona

Quantum ajustare (%) 0% 0% 0% 0% 0% 0%
 Quantum ajustare (eur/mp) 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

ARTERE IMPORTANTE DN 17 (E58) DN 17 (E58) DN 17 (E58) DN 17 (E58) DN 17 (E58) DN 17 (E58)

Quantum ajustare (%) 0% 0% 0% 0% 0% 0%
 Quantum ajustare (eur/mp) 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

Total ajustare caracteristici fizice (%) -25% -3% -5% -5% -25% -25%
 Total ajustare caracteristici fizice (eur/mp) -1,12 -1,05 -0,08 -0,16 -1,14 -1,14

CHELTUIELI PENTRU ADUCEREA TERENULUI LA STADIUL DE CONSTRUIBIL nu nu nu nu nu nu

Quantum ajustare (%) 0% 0% 0% 0% 0% 0%
 Quantum ajustare (eur/mp) 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00 0,00

Ajustare totala bruta absoluta (eur) 3,14 3,14 3,14 3,14 3,14 3,14
 Ajustare totala procentuala bruta (%) 7,81 5,23 2,42 4,72 3,09 4,8%

Numarul de ajustari (buc) 3,13 eur/mp 10.448 € 51.700 lei

Curs valutar conform BNR la data evaluarii 4,9456 lei

VALOAREA DE PIATA, estimata
 3,13 eur/mp
 10.448 €
 51.700 lei

Conform GRV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Comparabila C, care este cea mai apropiata din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului carei s-a suferit efectul celei mai mici ajustari brute absolute)

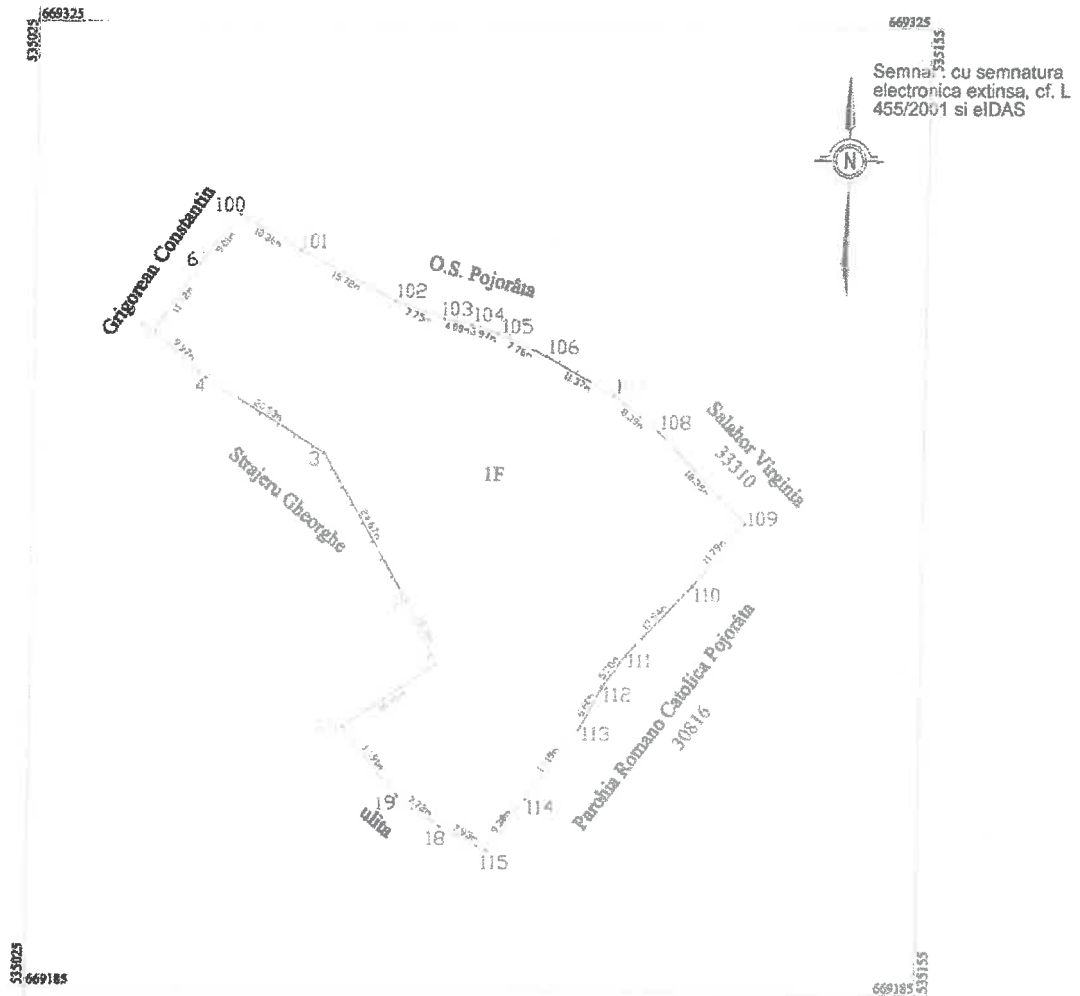


279

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
35369	3340 mp	sat Pojorâta, com. Pojorâta, jud. Suceava
Cartea Funciară nr.	U.A.T. Pojorâta	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	3340	teren intravilan
Total		3340	imobil parțial împrejmuit cu gard de lemn
B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-
Suprafața totală măsurată a imobilului = 3340 mp Suprafața din act = 3340 mp			
Executant , S.C. TerraCad S.R.L. Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Data 25.05.2022 Ovidiu Alin Boicu BOICU Ovidiu Alin RO-8-F3005, Categorie D, ANCP 2022.05.25 11:59:42 +03'00'		Inspector Confirm în traducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Data Semnat digital de Ion Muresan Data: 2022.05.25 12:21:35 +03'00'	
		8782/2022	



10015947673

Incheiere Nr. 8782 / 25-05-2022



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

Dosarul nr. 8782 / 25-05-2022

INCHEIERE Nr. 8782

Registrator: MARIA DUMBRAVA
Asistent: GEORGETA DAVIDESCU

Asupra cererii introduse de COMUNA POJORATA domiciliat in Loc. Pojorâta, Jud. Suceava privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:
-Act Administrativ nr.Anexa la HCL 114/08-11-2018 emis de Primaria Pojorata;
-Act Administrativ nr.HCL 12/26-02-2019 emis de Consiliul Local al comunei Pojorata;
-Act Administrativ nr.HCL 114/08-11-2018 emis de Consiliul Local al comunei Pojorata;

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

-
pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 2077/16, inscris in cartea funciara 32051 UAT Pojorâta avand proprietarii: COMUNA POJORATA in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 35369
- imobilul cu nr. topografic 890-2077/7-2077/12-2077/13-2077/14-2077/15, inscris in cartea funciara 33623 UAT Pojorâta avand proprietarii: COMUNA POJORATA in cota de 1/1 de sub B.1;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA POJORATA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 35369 UAT Pojorâta;
- se noteaza ca din o parte a p.f. 890-2077/7-2077/12-2077/13-2077/14-2077/15, s-a format imobilul nr. 35369, transcris in CFE 35369 UAT Pojorata asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.2 din cartea funciara 33623 UAT Pojorâta;
- se noteaza ca din o parte a p.f. 2077/16 s-a for,at imobilul nr. 32051, transcris in CFE 32051 UAT Pojorata asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 32051 UAT Pojorâta;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA POJORATA
BOICU OVIDIU ALIN

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

Data soluționării,

Registrator,

Asistent Registrator,

30-05-2022

MARIA DUMBRAVA

GEORGETA DAVIDESCU

Maria

Semnat digital de

Maria Dumbrava

Georgeta
Davidescu

Digitally signed by
Georgeta Davidescu
Date: 2022.05.31
11:37:04 +0200

Dumbrava

Data: 2022.05.31

08:11:30 +02:00

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la art. 11) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Hotărârea nr. 100/2014.




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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35369 Pojorâta

Nr. cerere	8782
Ziua	25
Luna	05
Anul	2022
Cod verificare 100115947673	



278

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35369		3.340	imobil partial imprejmuit cu gard de lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
8782 / 25/05/2022		
Act Administrativ nr. HCL 114, din 08/11/2018 emis de Consiliul Local al comunei Pojorata; Act Administrativ nr. HCL 12, din 26/02/2019 emis de Consiliul Local al comunei Pojorata; Act Administrativ nr. Anexa la HCL 114, din 08/11/2018 emis de Primaria Pojorata;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA POJORATA , CIF:4441425, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI

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

278

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35369	3.340	imobil partial imprejmuit cu gard de lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	3.340	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	18.376
3	4	11.365
5	6	3.973
7	8	7.752
9	10	10.364
11	12	11.719

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	8.391
4	5	7.759
6	7	4.084
8	9	15.715
10	11	9.009
12	13	9.968

279

Carte Funciară Nr. 35369 Comuna/Oraș/Municipiu: Pojorâta

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	20.532
15	16	10.301
17	18	12.908
19	20	7.927
21	22	13.187
23	24	5.781
25	1	11.792

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	24.67
16	17	16.457
18	19	7.718
20	21	9.377
22	23	6.598
24	25	13.94

** 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,
30-05-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
GEORGETA DAVIDESCU

Georgeta Davidescu
Notar Public în Funcție

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)