

I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUARII: TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA curti constructii CU SUPRAFATA DE 73 MP, inregistrat in Cartea Funciara 31062/Pojorata, cu nr. cad. 31062, amplasat in sat Valea Putnei, 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 mediana, 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> imobilul este amplasat in sat Valea Putnei, com. Pojorata, jud. Suceava, la iesirea din sat Valea Putnei spre com. Iacobenii, zona periferica, intravilan-zona ocupata de terenuri virane si case de locuit, pensiuni (in proximitate de pensiunea "Luceafarul", restaurant Mestecanis si alte pensiuni) . <u>Tipul zonei:</u> zona ocupata de terenuri virane, zona periferica, intravilan. o <u>Vecinatati:</u> proprietati Comuna Pojorata
CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE	Nu s-au identificat conditii deosebite
TIPUL VALORII	Valoarea de piata
SCOPUL EVALUARII	VANZAREA PARCELEI DE TEREN CU SUPRAFATA DE 73 MP
DATA EVALUARII	16.02.2023
2 DATA RAPORTULUI	16.02.2023
DATA INSPECTIEI	Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul firmei GEOSTONE SRL in prezenta reprezentantilor de la Compartimentul Urbanism din

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 3405 V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 4





cadrul Primariei comunei Pojorata, la data de 14.02.2023

CURS DE SCHIMB BNR LA DATA EVALUĂRII		4.9007 lei echivalent 1 eur
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 73 mp este inscris cu drept deplin de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA -DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege. Act administrativ, nr 74, 17.06.2011, emis de CONSILIUL LOCAL POJORATA, Act administrativ nr. 4576/22.07.2011, act administrativ nr. 4577/22.07.2011, emise de Primaria Pojorata; act administrativ nr 8733,MC.08.07.2011 emis de Institutia Prefectului Suceava. 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, periferica ocupata de terenuri virane, case de locuit unifamiliale si pensiuni.	
7 ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	conform Plan de amplasament si delimitarea imobilului, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind invecinata de proprietati Comuna Pojorata.	
CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI	Zona intravilan, ocupata de terenuri virane si pensiuni	
UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica si apa	
UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATII	Retea alimentare energie electrica si apa	



	AMBIENT	Linistit
8	METODE UTILIZATE	Metoda comparatiei directe – 1.500 lei (fara TVA)
	VALOAREA DE	3.400 lei respectiv 688 eur (9,42 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:

- 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 16.02.2023, este estimată la **16.02.2023**
- Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: ing. Nisioi Garbriela-Dana

Data certificarii: 16.02.2023



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

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 - 433/2023

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 întocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimatie nr. 14719/2023:

- 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 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 in conformitate cu necesitatile 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 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este **VANZAREA IMOBILULUI**.

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

Prezentă 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 Valea Putnei-intravilan, zona periferică, 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 CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFAȚĂ DE 73 MP, înscris în Cartea Funciara 31062/Pojorata, cu nr. cad. 31062;

Conform părții a II-a din extrasul de carte funciara, terenul în suprafața de 73 mp este înscris cu drept deplin de proprietate în favoarea COMUNEI POJORATA –DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Lege.

Act administrativ, nr 74, 17.06.2011, emis de CONSILIUL LOCAL POJORATA, Act administrativ nr. 4576/22.07.2011, act administrativ nr. 4577/22.07.2011, emise de Primăria Pojorata; act administrativ nr 8733, MC.08.07.2011 emis de Instituția Prefectului Suceava.

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 433/2023

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 valoare 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 4,9007 LEI pentru 1 eur.

II.7 Data evaluarii

- Data evaluarii: 16.02.2023
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 16.02.2023 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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

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.



- 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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

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 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 vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata nu au fost identificate;

II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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



- Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat. Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

Data: **16.02.2023** 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 evalurii 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 433/2023

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 38 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 Transraru și drum comunal asfaltat ce face legătura cu E58).

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



III.2. Descrierea amplasamentului

SUBIECT

IDENTIFICARE CADASTRALA

CLIENT SI UTILIZATOR

SCOPUL EVALUARII

DREPT DE PROPRIETATE EVALUAT

RESTRICȚII DE UTILIZARE

CONDITII DE FINANTARE

CONDITII DE VANZARE

CONDITII DE PIATA

ADRESA

TEREN INTRAVILAN, CURȚI CONSTRUCȚII

CF 31062 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 31062

COMUNA POJORATA (domeniu privat)

vanzarea proprietatii

deplin

fara

plata integrala

independent /nepartinitoare

curente

sat Valea Putnei, com. Pojorata, jud. Suceava

AMPLASARE

SUPRAFATA (mp)

DESTINATIE

TOPOGRAFIE

FORMA

UTILITATI

ACCES

73 mp

zona cu potential turistic si comercial

terenuri aflate in zona de munte

regulata

electricitate

conform Plan de amplasament, parcela de teren nu dispune de cale de acces,
fiind invecinata de proprietati Comuna Pojorata.

conform Plan de amplasament, parcela de teren nu dispune de cale de acces,
fiind invecinata de proprietati Comuna Pojorata.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 15



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



DESCHIDERE LA DRUM ACCES

fara deschidere la cale de acces

**SITUATIA ACTUALA A
TERENULUI**

la data inspectiei terenul era ocupat de o constructie - magazin din lemn,
care nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare

INDICATORI URBANISTICI

in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici

VECINATATI

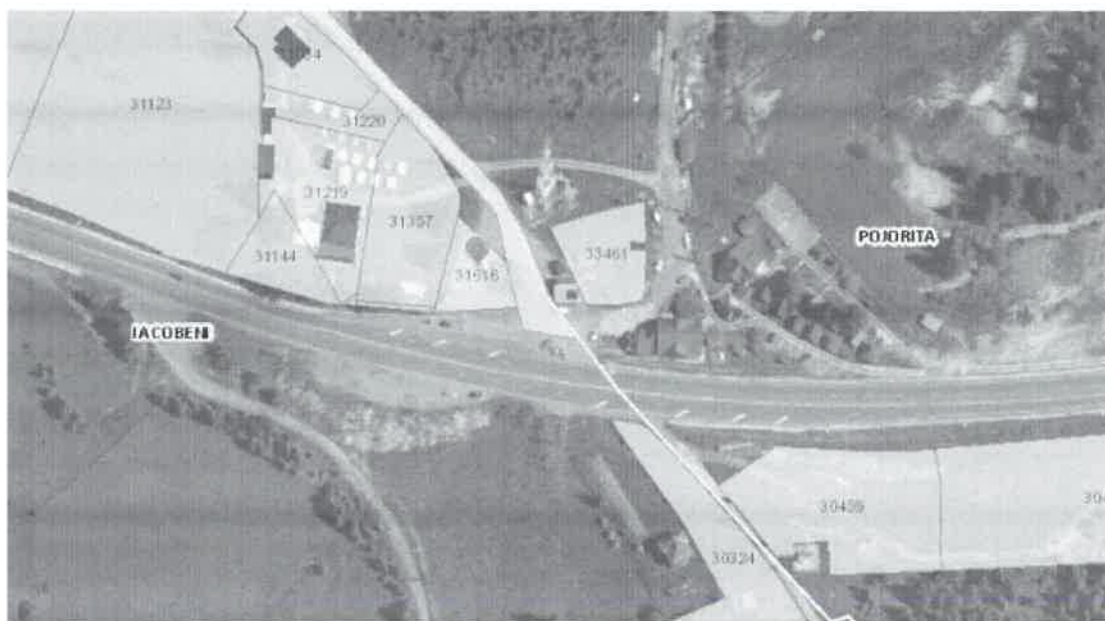
proprietati Comuna Pojorata

PUNCTE DE INTERES

ARTERE IMPORTANTE

amplasarea in zona turistica, com. Pojorata

DN17 (E58) prin proprietatile invecinate



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 2011 prin Lege.
- ✓
- ✓ Schimbari de utilizare, costuri de conversie: nu s-au realizat;



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 16

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

Piața imobiliară din România are suficiente resurse pentru a continua să se dezvolte și în 2023. Acest lucru se datorează faptului că o dinamică de 3-4% pentru economia locală este realizabilă chiar și în contextul actual, în care conflictul din Ucraina și adevăratul impact al înăspririi politicii monetare din zona euro și SUA nu a fost încă resimțit pe deplin, previzionează consultanții Colliers.

În timp ce anul de excepție 2022 va fi probabil urmat de un an de reechilibrare pe segmentul investițiilor imobiliare din perspectiva activității, piața spațiilor logistice și industriale rămâne unul dintre cele mai dinamice sectoare imobiliare. Cu toate acestea, consultanții Colliers atrag atenția că 2023 ar putea fi dominat și de mult zgomot politic, având în vedere alegerile prezidențiale, parlamentare, locale și europarlamentare din 2024, care ar putea opri sau

încetini reformele semnificative de care economia românească are nevoie pentru a rămâne competitivă pe termen lung.

Deși există loc pentru noi surprize negative, economia României pare să fie poziționată decent la începutul anului 2023 și nu se întrevede nicio recesiune în clipa de față. Având în vedere că numărul de angajați se află la un nivel maxim de mai bine de două decenii, iar companiile continuă să se extindă, cheltuielile de consum ar trebui să rămână stabile, întrucât o piață a forței de muncă cu o ofertă limitată ar trebui să stimuleze creșterea salariilor. Ajută și o majorare substanțială a salariului minim.

Pe măsură ce sferile globale de influență se remodelează, regiunea Europei Centrale și de Est a devenit una dintre cele mai importante la nivel global. Acest lucru ar trebui să deschidă posibilitatea unei creșteri puternice pe termen lung pentru România, care este membră a NATO și a UE, dar are și alte avantaje economice, cum ar fi decalajul mare dintre costurile forței de muncă și nivelul producției pe cap de locuitor.

Politica va fi în centrul atenției în acest an. Anul 2024 va fi destul de plin de evenimente pentru România, deoarece țara noastră va avea patru tipuri de alegeri diferite, iar consultanții Colliers se așteaptă ca impulsul de a continua reformele semnificative, în special cele pe partea fiscală, să scadă, politicienii urmând să încerce mai degrabă să ademenească alegătorii cu promisiuni și potențiale măsuri populiste. Acest lucru este deosebit de relevant pe termen mediu, deoarece ajutorul financiar al UE post-pandemie este semnificativ, dar este condiționat de adoptarea anumitor reforme.

În timp ce European Green Deal din 2020 a accelerat adoptarea criteriilor ESG (environment, social, governance/criterii de mediu, sociale și de guvernanță), creșterea bruscă a prețurilor la energie, înregistrată în 2022, a adus un nou impuls. În consecință, consultanții Colliers anticipează că vom asista la o diferențiere și mai mare a chiriei/valorii clădirilor în funcție de cât de ecologice/eficiente sunt aceste proprietăți. Acest lucru ar trebui să se aplice tuturor sectoarelor imobiliare, dar în special zonei de birouri și sectorului industrial. "Încă din 2020, de la adoptarea European Green Deal vedem o atenție tot mai mare acordată clădirilor verzi, dar în ultimii ani se observă o accelerare a interesului, mai ales pe zona de eficiență energetică, în condițiile în care chiriile și service charge-ul au crescut simțitor. Din acest punct de vedere, vom mai vedea o diferențiere la nivelul pieței, între clădirile bune și celelalte", a declarat Silviu Pop, Director CEE & Romania Research la Colliers.

Cu excepția cazului în care perspectivele economice generale se deteriorează semnificativ, cererea de spații de birouri ar trebui să rămână relativ decentă, spun specialiștii Colliers. În contextul unor livrări destul de reduse – doar 3 clădiri de birouri de dimensiuni mai considerabile sunt planificate pentru 2023 în București, iar calendarul de livrări de asemenea proiecte pentru 2024 este în prezent gol -, la care se adaugă o rată mică de neocupare pentru clădirile de birouri bune/moderne, am putea începe să vedem în 2023 semne concrete ale unei piețe a proprietarilor, aspect care poate aduce și o creștere mai amplă a chiriilor. Pe de altă parte, există chiriași mari care nu au luat încă nicio decizie cu privire la spațiile de birouri, și în caz că renunță la suprafețe importante, ar putea atenua parțial unele dintre problemele legate de ofertă. "Pe piața de office, cererea de închirieri a revenit, dar suntem încă departe, comparativ cu valorile pre-pandemie", a adăugat Silviu Pop.

Reechilibrarea este cuvântul de ordine pentru piața de investiții imobiliare din România. Mai mult, calendarul limitat de livrări de noi birouri are o relevanță deosebită pentru scena investițională, care s-a bazat pe astfel de

proiecte. Astfel, în 2023 am putea asista la o înjumătățire a volumului tranzacționat față de cele peste 1,2 miliarde de euro din 2022. Perspectivele pe termen scurt par provocatoare, inclusiv dacă luăm în considerare că ne aflăm într-o perioadă de redescoperire a prețurilor. "Pe viitor, lucrurile se mută într-o zonă mai incertă, din cauza acestor dobânzi în creștere vom vedea tranzacții mai oportuniste, probabil o înjumătățire a volumului tranzacțional în 2023", punctează reprezentantul Colliers.

<https://www.forbes.ro/colliers-top-10-predictii-pentru-piata-imobiliara-din-romania-in-2023-311186>

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.

IV.3 Analiza cererii si ofertei pe piata imobiliara destinate obiectivelor comerciale (turistice) si rezidentiale

Într-o scurtă analiză Imobiliare.ro privind prognozele pentru anul 2023, majoritatea respondenților – analiști și experți din real estate rămân pozitivi cu privire la perspectivele sectorului și continuă să aibă convingere în relevanța strategiilor lor și în capacitatea sectorului imobiliar de a se adapta la circumstanțe în schimbare.

Astfel, Alexandru Pricop, managing partner Residentialist by SVN România, a declarat: „Dacă, spre exemplu, am zburat la nivelul Stației Spațiale Internaționale și vom fi la nivelul unui avion de croazieră transatlantic, nu înseamnă deloc că piața s-a prăbușit.” Acesta mai consideră că rezultatul care se va înregistra în 2023 trebuie contextualizat.

Cum au evoluat vânzările în 2022

„Vânzările de locuințe din București și Ilfov sunt, după primele 10 luni din 2022, la un plus de 9% versus perioada similară din 2021, care a fost un an record, cu o creștere de aproape 37% față de 2020, care la rândul său a adus o creștere a vânzărilor de locuințe cu 5,3% față de anul 2019. Deci, în ultimii trei ani am înregistrat o creștere a vânzărilor de aproape 54%. Cred că piața se va segmenta în următoarea perioadă iar ritmul de creștere al prețurilor va încetini la nivel general. Proprietarii din piața secundară care nu se vor alinia noilor condiții de piață nu vor avea nicio șansă să vândă.”, transmite Alexandru Pricop.

De ce au crescut prețurile

La rândul său, Ramona Ganea, senior manager Sudrezidențial.ro, consideră că factorii care au dus la creșterea prețurilor din ultimii ani sunt factori reali precum creșterea costurilor pentru edificare, prelungirea perioadelor necesare pentru finalizarea unei construcții generate de eliberarea greoaie a documentelor, ori de procedura de durată necesară pentru branșarea la utilități a unui imobil nou, criza forței de muncă, în special calificată și costurile mai mari pentru manopere.

Cererea scăzută din piață nu poate convinge niciun investitor să vândă în pierdere.

„Vor exista reglaje, asta este evident, pentru că profitul în investițiile imobiliare este calculat și în funcție de cât de rapid este rulajul, dar nu văd să existe posibilitatea scăderii prețurilor drastic, până când nu vor scădea prețurile materialelor de construcție, până nu se vor regla costurile pentru manopere și nu vor dispărea o mare parte dintre acești factori reali care au generat creșterile de preț, cel puțin nu pentru imobilele aflate în construcție. Ce încerc să



spun este că dezvoltatorii nu își doresc să blocheze tranzacționarea ținând prețurile sus, dar nici nu pot face imposibilul. Interesul comun al pieței imobiliare este să se tranzacționeze, să existe flux. Acesta este și motivul pentru care o mare parte dintre dezvoltatori sunt mult mai flexibili în ceea ce privește modalitatea de achiziție și au adoptat ca modalitate de plată variante diverse de rate la dezvoltator fără dobândă, oferind astfel oricui posibilitatea să achiziționeze fără costuri suplimentare,” afirmă seniorul manager Sudrezidențial.ro.

Totodată, Ramona Ganea susține că 2023 va fi un an de acomodare, un an de tranziție către o nouă piață imobiliară, una adaptată nevoilor actuale ale cumpărătorilor, o piață care va livra imobile de o calitate superioară și sper eu, o piață imobiliară predictibilă și stabilă.

Prețurile locuințelor în 2023

Daniel Crainic, director de marketing Imobiliare.ro, anticipează că vom avea o primă jumătate de an caracterizată prin efectul diverșilor factori de stres (inflația, costul cu energia electrică, costul finanțării), factori ce se vor răsfrânge asupra cumpărătorilor care vor rămâne relativ reținuți în decizia de cumpărare.

„Prețurile vor fi relativ stabile, cu mici scăderi contextuale pe anumite segmente mass-market. Pe alocuri vom vedea oferte bune la revânzare (diferența dintre prețurile de contractare în anul 2019 și anul 2020, față de cele prezente este chiar și de 30%). Va fi loc de oportunități de achiziție pentru cei cu bani cash. În a doua jumătate de an vom vedea o creștere a numărului de tranzacții pe fondul stabilizării prețurilor apartamentelor dar și a inflației. Creșterea tranzacțiilor și oferta în scădere (pentru că se construiește și se autorizează mai puține proiecte) va duce la o creștere a prețurilor, cu efecte ce vor fi resimțite mai ales în 2024 – 2025. Chiriile în marile orașe vor crește semnificativ în anul 2023, cu peste 10%,” susține directorul de marketing al Imobiliare.ro .

„Este o piață în care este din ce în ce mai puțin loc pentru amatori, întrucât în astfel de timpuri se remarcă specialiștii,” afirmă Mădălina Angheloiu, broker și owner Remax, care atrage atenția asupra factorilor care au dus la creșterea prețurilor din ultimii ani și cum se resimte acest efect.

„Efectul se resimte de câteva luni bune, prin numărul mai scăzut al cererilor noi intrate în piața imobiliară, unii cumpărători nu se mai califică pentru creditul pe care urmăreau să îl acceseze, alți cumpărători sperându-se de contextul economic, politic, social ș.a.m.d. și renunțând astfel la ideea de cumpărare sau poate preferând să aștepte o scădere a prețurilor.”

În ceea ce privește piața imobiliară din Brașov, orașul cu una dintre cele mai rapide dezvoltări imobiliare, specialiștii din domeniu anunță că anul 2023 nu va încetini ritmul dezvoltărilor din această zonă.

„Creșterea prețurilor pentru locuințe, pe care Brașovul a avut-o în acest an, cu precădere în trimestrul al III-lea este datorată, pe de o parte, faptului că în anii trecuți Brașovul nu a avut o dezvoltare la fel de puternică pe segmentul rezidențial, așa cum s-a întâmplat în alte orașe din țară. Livrările de imobile noi din acest an au accelerat dezvoltarea în orașul din centrul țării, iar acest proces va continua și în anul următor. Anul 2022 a fost unul dificil din punct de vedere al vânzărilor, al creșterilor prețurilor materialelor de construcții și al costului cu forța de muncă, coroborate cu cererea existentă – ușor în stagnare în momentul prezent, toate acestea vor duce la o majorare cu cel puțin 8-10% a prețurilor de vânzare în următoarea perioadă, iar instabilitatea economică, situația în piața energiei și conflictul din Ucraina sunt factori care vor influența semnificativ evoluția sectorului imobiliar,” Cătălin Mândru, reprezentant Qualis Properties (Brașov).

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





În zona de Vest a țării, Gabriel Grecu, CEO&Founder al FOXFORT Imobiliare, vorbește despre nivelul de încredere al oamenilor în economia actuală și în perspectivele financiare. Acest factor îl consideră unul determinant, cu un impact semnificativ asupra pieței imobiliare din zona Timișoarei.

„Unul dintre factorii care ar putea avea un impact semnificativ asupra pieței imobiliare din zona Timișoarei este nivelul de încredere al consumatorilor. Dacă oamenii au încredere în economie și în perspectivele lor financiare, sunt mai probabil să fie dispuși să cumpere proprietăți, ceea ce poate duce la o creștere a cererii și a prețurilor. Dacă, dimpotrivă, nivelul de încredere scade, consumatorii pot deveni mai rezervați în ceea ce privește achizițiile de proprietăți, ceea ce poate duce la o scădere a cererii și a prețurilor.” susține fondatorul FOXFORT Imobiliare.

<https://adevarul.ro/economie/piata-imobiliara-in-2023-cum-vor-evolua-preturile-2232493.html>

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 Previziunea absorbției subiectului în aria pieții

În contextual pieții actuală vandabilitatea imobilului (după un marketing adecvat - promovare pe site-uri de specialitate de către agenții imobiliare) 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 utilizării **rezidențiale** în 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 **rezidențiale**. Ca urmare dezvoltarea **rezidențiale este permisă 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 cladiri **rezidențiale**, 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 dezastre permit edificarea unei unitati **rezidențiale** conforme cu standardele zonei. In concluzie se poate afirma ca dezvoltarea **rezidențiale** este **fizic posibilă**. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristici fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii. Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau in teren im exces.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





Utilizarile care au indeplinit deja cele 2 criterii prezentate anterior (cele care sunt permise legal si fizic posibil), sunt analizate mai departe pentru a determina daca ar putea genera un venit (inclusiv prin vanzare) care se acopere toate costurile de construire /edificare, in cazul terenului liber, sau de conversie/renovare/modificare, in cazul proprietatii imobiliare construite.

Fezabilitatea poate fi determinata pe baza analizei de piata in doua moduri:

a. poate fi indicat de activitatea pietii (vanzari de proprietati comparabile catre utilizatorii finali)

b. poate fi cuantificata prin analiza financiara. Exista 3 metode cantitative de mmasurare a fezabilitatii financiare:

* *analiza reziduala a terenului.* Valoarea terenului -liber sau construit-reprezinta diferenta dintre valoarea proiectului si costul de construire, inclusiv profitul antreprenorial.

* *analiza chirie fezabile.* In cazul proprietatilor generatoare de venituri, in estimarea chiriei fezabile evaluatorul creeaza modelul de cash-flow utilizat in abordarea prin venit (procesul incepe cu estimare VNE necesar si se desfasoara avand in vedere pierderile din neocupare si din colectarea chiriei, dar si chiriile care vor face ca noua constructie sa fie fezabila financiar.

* *indicele de profitabilitate.* Acest indice este definit ca valoarea actualizata a castigurilor anticipate impartita la valoarea actualizata a cheltuielilor de capital (costuri) (cunoscut si sub denumirea de raport cost-beneficiu) intrucat exista o singura utilizare permisa legal, fizic posibil, fezabila financiar si care conduce la o valoare maxima a proprietatii imobiliare, aceasta este, firesc, cea mai buna utilizare

TESTUL FEZABILITATII FINANCIARE

TESTUL VALORII MAXIME

CONCLUZII asupra CMBU:

- * cea mai buna utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate comerciala
- * utilizarea poate fi realizata imediat si se poate mentine pe termen lung
- * cumparatorul cel mai probabil este utilizatorul final
- * dezvoltarea ideala sunt anexele gospodaresti



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 piață 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 amenajări 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.

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabriela.dana@yahoo.com



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

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

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

Oferte parcele de teren similare

Teren la munte in Bucovina Pojorata

Suceava, Pojorata

16 EUR

16 EUR/m²

Salveaza aceasta oferta pe mail tau!



Acest site utilizeaza cookie-uri



Descriere

Teren intravilan, loc drept, 2242 mp. Terenul este intre case.

Pret 16 euro/mp

☎ 0740.100.100 Arata telefon



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 25

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



Teren de vanzare in Bucovina, 3500 m2, faneata, sat Valea Putnei comu...

28.000 €

Valea Putnei



Descriere

Teren intravilan in Bucovina, de 3500 m2, faneata, sat Valea Putnei, comuna Pojorata, judetul Suceava, cu intrare din Europeana. La marginea terenului trece rau Putna, terenul este dreptunghiular, in fizic sunt 4100 m2. Stalpul de curent se afla pe proprietate. Se poate oferi share location si video de pe teren pe whatsapp. Terenul este dreptunghiular. Nu ma intereseaza schimburi.

Specificatii

ID/Anchet: XVS03078

Suprafata teren: 3500 mp

Tip teren: faneata

Clasificare teren: intravilan

Front stradal: 50 m



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

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



Teren intravilan 6405 mp Pojorata

20 EUR

[Suceava, Pojorata](#) [Vezi pe harta](#)

Imagini satelitiale

Redușă gratuită pe mai multe



Acest site utilizează cookie-uri



3 / 7



Descriere

Colț de Rai, la poalele muntelui Rarău, parau la limita de proprietate, 6405 mp teren intravilan, între cabane. Utilități: curent electric, drum asfaltat izvor în apropiere.

Vezi detalii pe [aplicația noastră](#)



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Teren de vânzare in Pojorata la 72.000 €

Acasa > Suceava > Pojorata > Teren intravilan Pojorata



Agentie
72.000 €

1 / 2
o zi in urma

Salvează Distribuie

A & C ROT FAMILY REZIDENCE SRL

Vezi anunțul pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Postat pe: 15.02.2023 Actualizat pe: 15.02.2023

Teren intravilan Pojorata

Detalii

Preț / m²:	12 €	Suprafața utilă	6000 m²
Clasificare teren:	Intravilan	Tip terenuri	Construcții
Deschidere stradala	300 m		

Descriere

Esti in cautarea unui teren pentru o casa de vacanta la poalele muntilor? Iți dorești 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: Residential Imobiliare Botosani, Bulevardul Mihai Eminescu nr 42 (vis a vis de Pizzeria Deja Vu).

Salvează Distribuie

A & C ROT FAMILY REZIDENCE SRL

Vezi anunțul pe [imobiliare.ro](https://www.imobiliare.ro)

Postat pe: 15.02.2023 Actualizat pe: 15.02.2023



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 28

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Suna vânzătorului

Trimite mesaj

Mă trimit la vizitarea locației în vizită

LOCALIZARE

Pojorata,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acești anșori s-au putut folosi către un vânzător privat.

Ca consumator, aveți dreptul de a vă retrage dintr-o comandă în termen de 14 zile.

Aveți mai multe

Proiect 12 ianuarie 2023

Vand 1883 mp teren intravilan in comuna Pojorita

41 400 € Preț negociabil

Vand 1883 mp teren intravilan in comuna Pojorita

41 400 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 883 m²

DESCRIERE

Se ofera spre vanzare teren intravilan in suprafata de 1883 mp in Com. Pojorita, cu urmatoarele caracteristici:

Terenul se afla la o distanta de cca 50 m fata de drumul National European

Deschidere de 42 ml la drum

Suprafata terenului este atat plana cat si inclinata

Invecinat cu padure

Zona este linistita, ideala pentru investitii, zona de agrement, casa de vacanta, casa de locuit, etc

Curent

Possibilitate de racordare la apa

Acte la zi

Possibilitate de parcelare in doua loturi

Pret: 22€/mp negociabil

Mai multe detalii la telefon



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 29

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 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 73 mp este de 3.400 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 16.02.2023, **VALOAREADE PIATA** a PARCELEI DE TEREN INTRAVILAN CURTI CONSTRUCTII, CU SUPRAFATA DE 73 MP, amplasată în sat Valea Putnei, comuna Pojorata, jud. Suceava, aflată în proprietatea COMUNEI POJORATA – DOMENIUL PRIVAT, este de:

VALOAREA DE PIATA TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII CU SUPRAFATA DE 73 MP, in scris in Cartea Funciara 31062/Pojorata, cu nr. cad. 31062, amplasat in sat Valea Putnei, com. Pojorata, jud. Suceava, estimata (fara TVA)	9,42 eur/mp
	688 €
	3.400 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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 32

EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
SUPRAFATA (mp)		73,00	3.500,00	6.405,00	6.000,00	1.883,00
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		16,00	20,00	12,00	22,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)			-8%	-8%	-8%	-8%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			-1,28	-1,60	-0,96	-1,76
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)			14,72	18,40	11,04	20,24
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			14,72	18,40	11,04	20,24
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			14,72	18,40	11,04	20,24
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			14,72	18,40	11,04	20,24
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			14,72	18,40	11,04	20,24
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			14,72	18,40	11,04	20,24
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in sat Valea Putnei, com. Pojorata, jud. Suceava, la iesirea Valea Putnei spre Iacobeni zona periferica,intravilan- zona ocupata de terenuri					com. Pojorata, la intrare dinspre Campulung Moldovenesc, in proximitate de Statia Peco Socar, jud. Suceava
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie superioara	locatie inferioara	locatie similara	
Cuquantum ajustare (%)			0%	-10%	30%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	-1,84	3,31	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			14,72	16,56	14,35	20,24
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)	73	3500	6405	6000		1883
Cuquantum ajustare (%)			-20%	-30%	-30%	-20%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			-2,94	-4,97	-4,31	-4,05
PRET AJUSTAT (eur/mp)			11,78	11,59	10,05	16,19
DESTINATIE	zona cu potential turistic si comercial	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
TOPOGRAFIE	terenuri aflat in zona de platou (aflat la poalele muntelui)	plan	plan	plan	partial panta si partial plat	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
FORMA	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
UTILITATI	electricitate	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	
Cuquantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00



ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind invecinata de proprietati Comuna Pojorata	intrare din drum european	drum asfaltat (Transraraul)	deschidere la cale de acces	50 m de la drum european
Cuquantum ajustare (%)		-20%	-20%	-20%	-20%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-2,36	-2,32	-2,01	-3,24
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	fara deschidere la cale de acces	deschidere la E85	deschidere mare la drum de acces asfaltat	deschidere mare la drum de acces	deschidere la drum acces pietruit
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de o constructie din lemn, (magazin) care nu constituie obiectul prezentului raport de	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
VEGINATATI	proprietati Comuna Pojorata	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
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
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		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)
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracterisitici fizice (%)		-36%	-44%	-44%	-36%
Total ajustare caracterisitici fizice (eur/mp)		-5,30	-7,29	-6,31	-7,29
CHELTUIELI PENTRU ADUCEREA TERENULUI LA STADIUL DE CONSTRUIBIL	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		9,42	9,27	8,04	12,95
Ajustare totala bruta absoluta (eur)		5,30	9,13	9,63	7,29
Ajustare totala procentuala bruta (%)		-	-	-	36%
Numarul de ajustari (buc)					
VALOAREA DE PIATA, estimata	9,42 eur/mp 688 € 3.400 lei	Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Comparabila A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului care la s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute			

Curs valutar conform BNR la data evaluarii
16.02.2023

4,9007 lei



SUBIECT	TEREN INTRAVILAN, CURTI CONSTRUCTII
IDENTIFICARE CADASTRALA	CF 31062 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 31062
CLIENT SI UTILIZATOR	COMUNA POJORATA (domeniu privat)
SCOPUL EVALUARII	vanzarea proprietatii
DREPT DE PROPRIETATE	deplin
EVALUAT	
RESTRICȚII DE UTILIZARE	fara
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	curente
ADRESA	sat Valea Putnei, com. Pojorata, jud. Suceava
AMPLASARE	imobilul este amplasat in sat Valea Putnei, com. Pojorata, jud. Suceava, la iesirea Valea Putnei spre Iacobenii zona periferica,intravilan-zona ocupata de terenuri virane si case de locuit, pensiuni (in proximitate de pensiunea "Luceafarul" si restaurant Mestcanis)
SUPRAFATA (mp)	73
DESTINATIE	zona cu potential turistic si comercial
TOPOGRAFIE	terenuri aflate in zona de platou (aflate la poalele muntelui)
FORMA	regulata
UTILITATI	electricitate
ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind invecinata de proprietati Comuna Pojorata
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	fara deschidere la cale de acces
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de o constructie din lemn, (magazin) care nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
VECINATATI	proprietati Comuna Pojorata
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica, com. Pojorata
ARTERE IMPORTANTE	DN17 (E58) prin proprietatile invecinate

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

**688 €
3.400 lei
9,42 eur/mp**



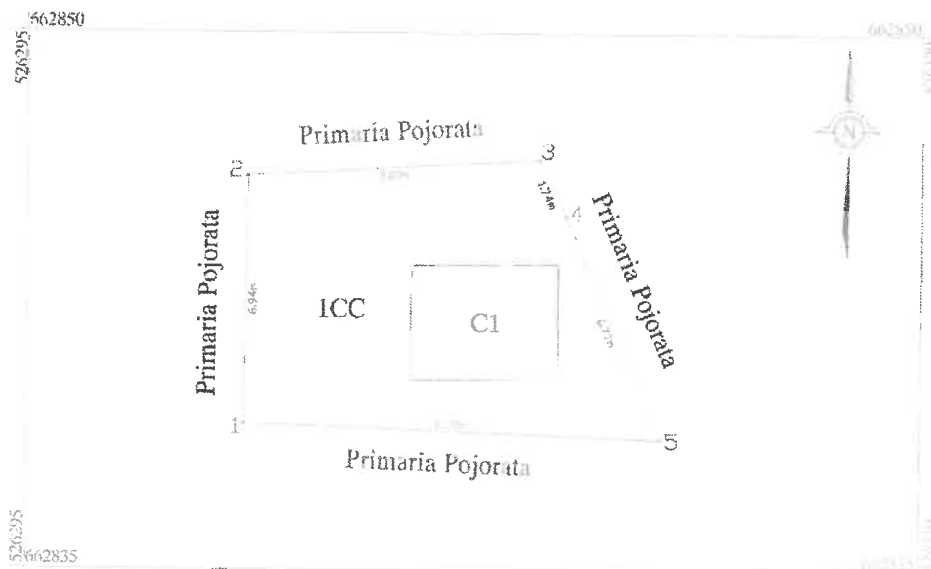
GRILA DE DATE - TEREN LIBER						
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
SUPRAFATA (mp)		73	3500	6405	6000	1883
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		16,00	20,00	12,00	22,00
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in sat Valea Putnei, com. Pojorata, jud. Suceava, la iesirea Valea Putnei spre Iacobeni zona periferica,intravilan-zona ocupata de terenuri virane si case de locuit, pensiuni (in proximitate de pensiunea "Luceafarul" si restaurant Mestcanis)	com. Pojorata, sat Valea Putnei, jud Suceava, la limita cu paraul Putna	com. Pojorata, la poalele muntelui Rarau, jud. Suceava	com. Pojorata, jud. Suceava	com. Pojorata, la intrare dinspre Campulung Moldovenesc, in proximitate de Statia Peco Socar, jud. Suceava	
SUPRAFATA (mp)		73	3500	6405	6000	1883
DESTINATIE	zona cu potential turistic si comercial	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) - intravilan	
TOPOGRAFIE	terenuri aflate in zona de platou (aflate la poalele muntelui)	plan	plan	plan	partial panta si partial plat	
FORMA	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
UTILITATI	electricitate	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	
ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind invecinata de proprietati Comuna Pojorata	intrare din drum european	drum asfaltat (Transrarau)	deschidere la cale de acces	50 m de la drum european	
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	fara deschidere la cale de acces	deschidere la E85	deschidere mare la drum de acces asfaltat	deschidere mare la drum de acces	deschidere la drum acces pietruit	
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de o constructie din lemn, (mgazin) care nu constituie obiectul prezentului raport de evaluare	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	
VECINATATI	proprietati Comuna Pojorata	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	
ARTERE IMPORTANTE	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:200

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
51062	73 mp	sat Valea Putnei, intravilan com. Pojorata
Cartea Funciară nr.	U.A.T. Pojorata	



A. Date referitoare la teren				
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Valoarea de impozitare (Euro)	Mențiuni
1	CC	73	88	teren intravilan
Total		73	88	

B. Date referitoare la construcții				
Cod constr.	Suprafața construită la sol (mp)	Valoarea de impozitare (Euro)	Mențiuni	
C1	13	6500	C1 - magazin P4 (lemn, 2003) - sup. constr. desfășurată = 26 mp	
Total		13	6500	

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiecție : Sterco '70		
Pct.	X (m)	Y (m)
1	662839.090	526301.050
2	662846.029	526301.109
3	662846.470	526309.298
4	662844.902	526310.058
5	662838.685	526312.740

Suprafața totală măsurată = 73 mp
Suprafața din acte = 73 mp

Executant,
ing. BOICU Alin
26.07.2011

Se confirmă suprafața din măsurători și
Introducerea imobilului în baza de date

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Parafa MURESAN ION

Funcția: CONSILIER SENIOR

Semnătura și data: 26.07.2011



Nr. cerere	9696
Ziua	16
Luna	09
Anul	2011

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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA pentru INFORMARE

A. Partea I. (Foaie de avere)

CARTE FUNCIARA NR. 31062
Comuna/Oras/Municipiu: Pojorâta

TEREN intravilan
Adresa: Valea Putnei

Nr. Crt.	Nr. cadastral / Nr. topografic	Suprafata (mp)	Observatii / Referinte
A1	31062	Din acte: 73; Masurata: 73	-

B. Partea II. (Foaie de proprietate)

CARTE FUNCIARA NR. 31062
Comuna/Oras/Municipiu: Pojorâta

Inscrieri privitoare la proprietate			Observatii / Referinte	
	7985 / 29.07.2011			
	Act act administrativ, 74, 17.06.2011, emis de CONSILIUL LOCAL POJORATA, act administrativ nr. 4576.22-07-2011 emis de PRIMARIA POJORATA; act administrativ nr. 4577.22-07-2011 emis de PRIMARIA POJORATA; act administrativ nr. 8733.MC.08-07-2011 emis de INSTITUTIA PREFECTULUI SUCEAVA;			
2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1 / 1		A1	
1	COMUNA POJORATA - DOMENIUL PRIVAT			

C. Partea III. (Foaie de sarcini)

CARTE FUNCIARA NR. 31062
Comuna/Oras/Municipiu: Pojorâta

Inscrieri privitoare la sarcini			Observatii / Referinte	
	9696 / 16.09.2011			
	Act act administrativ, 5598, 15.09.2011, emis de PRIMARIA POJORATA, , proces verbal de predare primire nr. 5615 din 15.09.2011, incheiat cu primaria comunei Pojorata			
1	intabulare, drept de CONCESIUNE, pe o perioada de 20 de ani		A1	
1	P.F.A FABIAN LEVENTE			

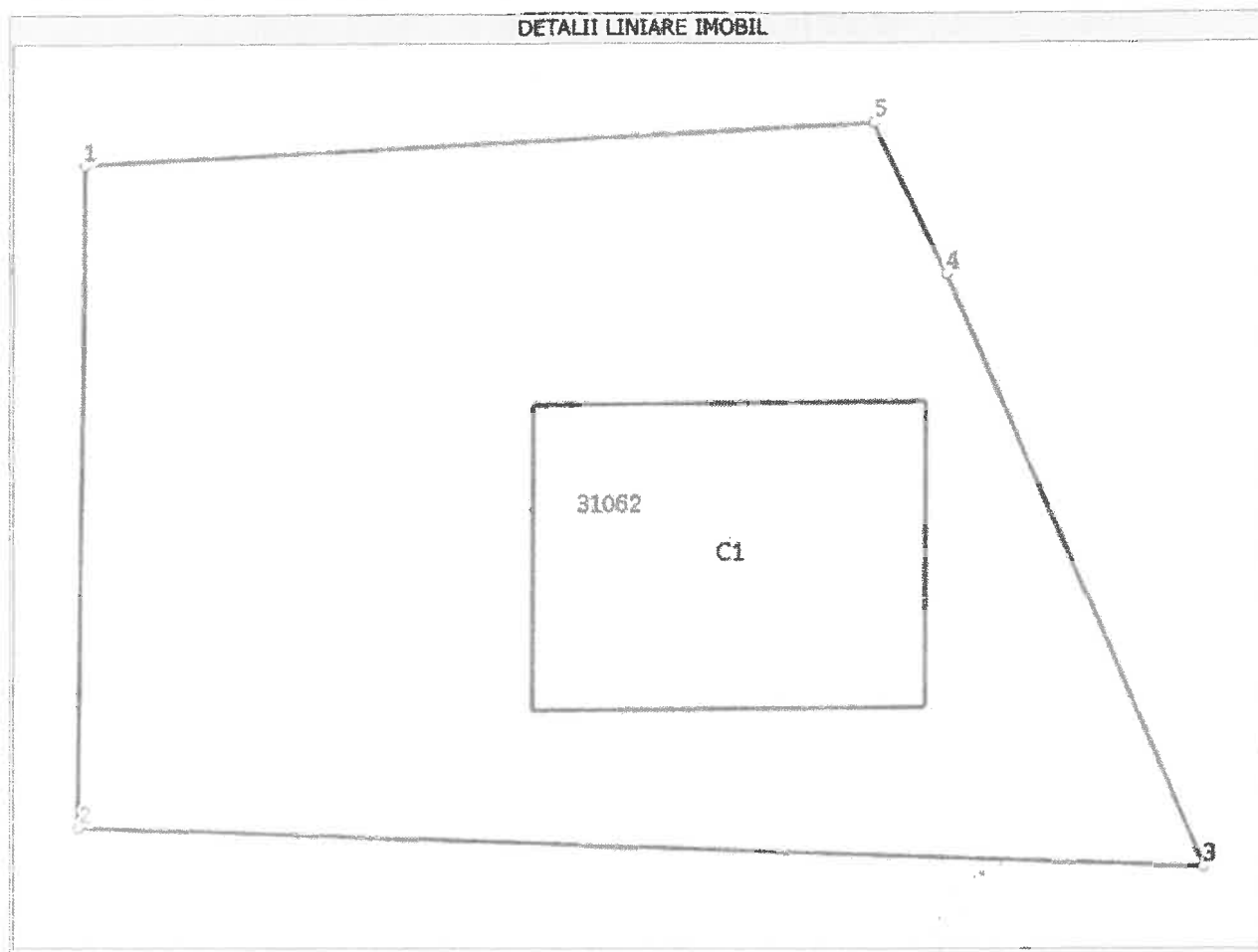
Anexa Nr. 1 la Partea I

CARTE FUNCIARA NR. 31062
Comuna/Oras/Municipiu: Pojorâta

TEREN intravilan
Adresa: Valea Putnei

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
31062	73	-

* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categoria de folosinta	Intravilar	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinta
1	curti constructii	DA	73	-	1	-	-

Date referitoare la constructii

Nr. Crt.	Numar	Destinatia constructiei	Suprafata (mp)	Situatie juridica	Observatii / Referinta
A1.1	31062-C1	constructii industriale si edilitare	13	Fara acte	CONSTRUCTIE DIN LEMN DIN 2003

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectia in plan.

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment "" (m)
1	2	7
2	3	12
3	4	7
4	5	2
5	1	8

** Lungimile segmentelor sunt determinate in planul de proiectie Stereo 70 si sunt rotunjite la metru.

*** Distanța dintre puncte este formata din segmente cumulate ce sunt mai mici decat valoarea 1 metru.

Certific ca prezentul extras corespunde intrutotul cu pozitiile in vigoare din cartea funciara originala, pastrata de acest birou.

Prezentul extras de carte funciara nu este valabil la incheierea actelor autentificate de notarul public. S-a achitat tariful de 60 RON, chitanta nr. 11112999/16-09-2011, pentru serviciul de publicitate imobiliara 232,

**Asistent - registrator,
OVIDIU MOCANU**



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