

**RAPORT DE EVALUARE
PROPRIETATI IMOBILIARE
TEREN 843 m.p.-C.F.nr.34631 si 227m.p.-C.F.34630
Com.Pojorata
jud. Suceava
Proprietar;
com.Pojorata-domeniul privat**



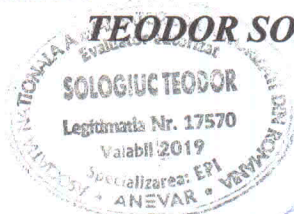
**Beneficiar evaluare:
Primaria comunei Pojorata
Jud.Suceava**

03.12.2019

Lucrare executata de

Membru Titular ANEVAR

Expert evaluator:



Nota: Prezentul raport de evaluare este realizat in scopul aflarii valorii de piata a terenului in luna decembrie 2019.

Nr.97 / decembrie 2019

Primariei com.-Pojorata

Jud. SUCEAVA.

. La cererea domnului Varvaroi Vasile, am inspectat proprietatea imobiliara-teren, din com.Pojorata, *jud.Suceava, identice cu C.F.nr.34631 si 34630 teren in suprafata de 843m.p. si 227 m.p.*, in scopul estimarii valorii sale de piata. *Total teren=1.070 m.p.*

Raportul de evaluare care urmeaza cuprinde valoarea terenului stabilita prin: metoda *comparatiei relative si directe* si metoda *de randament* a terenului, metode care includ planul de amplasare in zona , schite ale proprietatii evaluate si ale proprietatilor comparabile, deasemenea prezinta baza pe care s-a stabilit opinia evaluatorului .

Proprietatea imobiliara a fost inspectata , permitand evaluatorului identificarea amplasamentului , trasaturile sociale si economice ale perioadei in care se exercita procesul de evaluare si influentele lor asupra evaluarii proprietatilor.

Terenul este proprietatea comunei Pojorata –domeniul privat.

Pentru evaluator , aproape fiecare aspect al activitatii de evaluare conteaza.

Aplicand corect informatiile preluate se poate asigura credibilitatea evaluarii,evaluatorul tinut cont ca terenul este vecin cu proprietatea privata Varvaroi Viorica.

Sinteza evaluarii prezinta succinct datele de baza ale raportului si opinia evaluatorului care la data de 03.12. 2019 , situeaza proprietatea imobiliara *teren* la

Valoarea de piata de:

1m.p. teren=3 euro

C.F.nr.34630si34631 1 m.p.teren= 3euro x 1.070 m.p.= 3.210 euro

V= 3.210 euro

Curs B.N.R.03.12.2019 1euro=4,7777 lei

3.210euro x 4,7777 lei = 15.336,00

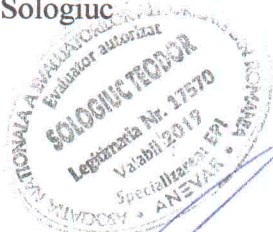
Rotunjit :

V=15.000,00 lei(cincisprezecemiilei)

Pentru proprietatea in discutie , bazat pe valorile obtinute in urma aplicarii metodelor de evaluare descrise in raport , in conditiile caracteristicilor pietei actuale a proprietatilor imobiliare comparabile si pe baza observatiilor facute in capitolul **REZULTATELE EVALUARII.**

Raportul a fost pregatit in conformitate si pe baza standardelor recomandate de catre ANEVAR (ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR DIN ROMANIA) .

Cu stima si consideratie :
Membru Titular ANEVAR
Teodor Sologiu



CAPITOLUL I GENERALITATI .

1.1. Prezentarea evaluatorului:

Domnul TEODOR SOLOGIUC , domiciliat in municipiul Cimpulung Moldovenesc , str.M.Eminescu nr.1 A ,jud.Suceava , adresa de email''*sologiucdoru@yahoo.com*'' , tel.mobil 0722-885586 , *expert evaluator* ,din anul 2005, posedand legitimatia nr.17570 , cu o mare experienta in evaluari imobiliare si consultanta economica de specialitate , este actualmente angajatul societatii comerciale S.C.SOLOEXTREM TOUR S.R.L. Campulung Moldovenesc, societate inregistrata la Registrul Comertului cu nr.J33/56/2009, avand C.U.I.nr 24984590 si indeplineste functia de *director executiv*.

1.2.Prezentarea beneficiarului.

Prezentul raport de evaluare este intocmit la cererea domnului Varvaroi Vasile, proprietar(mostenitor) al terenului invecinat si care foloseste terenul evaluat de o perioada indelungata.

1.3.Sinteza raportului

Raportul urmareste estimarea valorii de piata a proprietatilor imobiliare »TERENURI » apartinand Comunei Pojorata ,domeniul privat , prin folosirea celor mai adecvate metode.

Scopul evaluarii: aflarea valorii de piata,in vederea vanzarii .

Data evaluarii: 03 dec. 2019.

1.4.Bazele evaluarii si procedura de evaluare.

Baza determinarii valorii actuale este valoarea de piata.

Notiunile care sunt utilizate pentru calcularea valorii actualizate sunt:

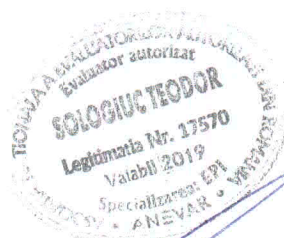
- cea mai buna utilizare;
- gradul de depreciere efectiv estimate;
- valoarea de piata.

Inspectia in teren s- a facut in prezenta beneficiarului , ocazie cu care mi s-a pus la dispozitie toate documentele solicitate .

Prezentul raport de evaluare a fost intocmit in vederea determinarii valorii de piata a proprietatilor de evaluat in vederea ipotecarii.

Deasemenea acest raport nu poate fi instrainat sau multiplicat fara acordul evaluatorului ,acesta neavind nici o responsabilitate fata de terte persoane.

Raportul nu poate fi utilizat in alte scopuri fara acordul scris si prealabil al evaluatorului.



CAPITOLUL 2 .PREMISELE EVALUARII .

2.1.Ipoteze si conditii restrictive

Evaluatorul a analizat proprietatea imobiliara si , din informatiile aflate la dispozitia sa rezulta ca proprietatea nu are restrictiicare ar putea ingradi efectuarea unei tranzactii.

Selectarea metodelor de evaluare utilizate si modalitatea de aplicare s-au facut tinind cont de statutul actual al proprietatii evaluate , astfel incit valorile estimate sa conduca cel mai probabil la valoarea proprietatii , respectiv la valoarea de piata , asa cum este ea definita in standardul ANEVAR SEV , in concordanta cu Standardele Internationale de Evaluare IVS.

Evaluatorul a utilizat in estimarea valorii numai informatiile care i-au fost puse la dispozitie privind tranzactii de proprietati similare , existind posibilitatea derularii si altor tranzactii de care evaluatorul nu a avut cunostiinta.

Acest raport a fost intocmit in urmatoarele ipoteze si a altor ipoteze care apar in cursul raportului:

*Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informatiile si documentele prezentate de proprietar (titlu de proprietate , act de proprietate).

Nu se asuma nici o responsabilitate privind descrierea situatiei juridice sau a consideratiilor privind titlu de proprietate ; se presupune ca titlu de proprietate este valabil si proprietatea poate fi vinduta .

*Proprietatea este evaluate ca fiind libera de orice sarcini.

*Se presupune o stapinire responsabila si o administrare competenta a proprietatii .

*Informatiile utilizate sunt considerate a fi autentice , darn u se da nici o garantie asupra preciziein lor.

*Toate documentatiile tehnice se presupun a fi corecte , planurile si materialul graphic din acest raport sunt incluse numai pentru a ajuta cititorul
Sa-si faca o imagine referitoare la proprietate .

*Se presupune ca nu exista aspecte ascunse sau nevizibile ale proprietatii sau a structurii ce ar avea ca effect o valoare mai mica sau mai mare .

Nu se asuma nici o responsabilitate pentru asemenea situatii sau pentru obtinerea studiilor siexpertizelor tehnice ce ar fi necesare pentru descoperirea lor.

*Se presupune ca proprietatea este in deplina concordanta cu toate reglementarile locale si republicane privind mediu inconjurator.

*Se presupune ca proprietatea este conforma cu toate reglementarile si restrictiile urbanistice.

*Se presupune ca toate documentele solicitate de auroritatile legale sau administrative locale pot fi obtinute sau reinoite pentru utilizarea pe care se bazeaza estimarile valorii din cadrul raportului.

*Nu a fost observata de evaluator existenta unor materiale periculoase care ar putea afecta proprietatea .

Valoarea estimate se bazeaza pe ipoteza ca nu exista asemenea materiale care ar afecta proprietatea .

Acest raport a fost elaborat in urmatoarele conditii generale limitative :

*Orice proportie din valoarea totala estimate in acest raport , intre teren si constructie nu poate fi luata decat ca o cota individa

*Posesia acestui raport in original sau a unei copii , nu da dreptul de a-l face public .

*Potrivit scopului acestui raport , evaluatorul nu va fi solicitat sa acorde consultanta ulterioara sau sa depuna marturie in instanta .

*Continutul acestui raport , atat in totalitate sau in parte (in special concluziile , identitatea evaluatorului sau a firmelor cu care a colaborat)



nu va fi difuzata în public prin publicitate , relatii publice , stiri sau alte medii de informare fara aprobarea scrisa a evaluatorului.

*Orice estimare a valorii proprietatii în acest raport se aplica proprietatii considerate în întregime si orice diviziune în elemente sau drepturi parțiale va anula aceasta evaluare.

*Previziunile sau estimările de exploatare continute în raport sunt bazate pe condițiile actuale ale pietei , pe factorii anticipati ai ofertei si cererii pe termen scurt si o economie stabile.

Prin urmare aceste previziuni se pot schimba functie de condițiile viitoare.

2.2. Scopul si utilizarea raportului de evaluare

Scopul acestui raport de evaluare este estimarea valorii de piata în luna decembrie 2019 , a proprietatii imobiliare « teren»,proprietatea Comunei Pojorata.

Prezentul raport de evaluare se adreseaza proprietarului si cumparatorului si avand în vedere STATUTUL ANEVAR si codul deontologic al profesiei de evaluator , evaluatorul nu-si asuma raspunderea decit fata de destinatarul lucrării.

2.3. Definirea valorii exprimate si data evaluării

În prezentul raport de evaluare s-a determinat valoarea de piata a proprietatii imobiliare « teren » pentru luna decembrie 2019.

Valoarea de piata este definita de standardul ANEVAR SEV/ , standard care este compatibil cu standardele europene si internationale.

Conform standardului mentionat mai sus , definitia valorii de piata este următoarea :

“Valoarea de piata reprezinta suma estimata pentru care o proprietate ar putea fi schimbata la data evaluării , între un cumparator hotarit si un vanzator hotarit într-o tranzactie echilibrata , dupa un marketing adecvat, în care fiecare parte actioneaza în cunostiinta de cauza , prudent si fara constrangeri.”

Prezentul raport de evaluare estimeaza valoarea de piata a terenului din C.F.34630 si C.F.34631 proprietatea Comunei Pojorata domeniul privat,jud.Suceava.

2.4. Forma de estimare a valorii.

Valoarea estimata în prezentul raport de evaluare este exprimata luând în calcul plata cash sau cash echivalent.

În situatia în care plata se face în alte forme valoarea proprietatii imobiliare exprimate va trebui modificata în functie de modalitatea de plata .

2.5. Drepturile de proprietate evaluate .

Proprietatea imobiliara care face obiectul prezentului raport de evaluare , sub denumirea de « TEREN » , consta din doua parcele de 843 m.p. si 227 m.p.,parcele care fac parte din terenul folosit de ani buni de proprietara Varvaroi Viorica.

Proprietarul terenurilor , detine întregul drept de proprietate conform actelor de proprietate anexate, neexistind nici un impediment pentru a putea perfecta o vanzare.



2.6. Domeniul (competenta) evaluarii

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informatiilor furnizate de proprietar , corectitudinea si precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

In conformitate cu uzantele din ROMANIA , valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport si inca un interval de timp limitat dupa aceasta data , in care conditiile specifice pietii imobiliare nu sufera modificari semnificative care ar afecta opiniile estimate .

Acest raport de evaluare este destinat strict scopului precizat, respectiv interesul societatii de a-l gaja in vederea unor esalonari a datoriilor bugetare.

Evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana , in nici o circumstanta .

2.7. Modul de lucru pentru intocmirea raportului .

Baza evaluarii realizate in prezentul raport de evaluare o constituie valoarea de piata a proprietatii imobiliare in conditiile vinzarii , asa cum a fost ea definita mai inainte.

Pentru determinarea acestor valori , au fost aplicate urmatoarele metode de evaluare :

- Metoda comparatiei relative si directe.
- Metoda de randament a terenului.

Prin aplicarea acestor metode au fost obtinute o serie de valori care au fost interpretate de evaluator , conducand in final la formarea opiniei evaluatorului privind valoarea de piata a proprietatilor imobiliare.

Procedura de lucru si de evaluare este conforma cu standardele , recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR .

In vederea stabilirii acestor valori , au fost parcurse urmatoarele etape:

- documentarea pe baza listei de documente solicitate beneficiarului.
- inspectarea amplasamentului
- discutii purtate cu proprietarii
- analiza tuturor informatiilor culese , interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii .
- aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii .
- obtinerea de valori la care au fost tranzactionate proprietati imobiliare asemanatoare .

Sursele de informare care au stat la baza intocmirii prezentului raport de evaluare au fost :

-documentele si schitele puse la dispozitie de proprietar privind proprietatea imobiliara analizata .

-informatii privind situatia juridica a terenurilor si constructiilor,etc.

-informatii furnizate de agentile imobiliare , cotidiene si publicatii de profil local ,respective MONITORUL DE SUCEAVA ,OBIECTIV VOCEA SUCEVEI, agentia imobiliara PROFAMILIA,ETC.

-informatii primite de catre evaluator la inspectia fiecarui amplasament asemanator , care a facut obiectul unei tranzactii si care a fost utilizata ca baza de comparative in prezentul raport de evaluare .

-informatii furnizate de Directia Judeteana de Statistica Suceava privind populatia (structura , forta de munca , etc.) , situatia economica a localitatii si a judetului , situatia investitiilor „fondul de locuinte , caracteristicile constructive si gradul de dotare al locuintelor terminate , pe surse de finantare si medii ,etc.

-suport de curs organizat de ANEVAR sub egida IROVAL format din:

- 1.Ghid pentru inspectia cladirilor.
- 2.Culegerea datelor primare.
- 3.Piata imobiliara ,valoarea proprietatilor imobiliare.
- 4.Metoda comparatiei directe .
- 5.Metoda costurilor
- 6.Alegerea valorii finale ,Raportul de evaluare.
- 7.Seminar de pregatire D 04-garantarea imprumuturilor.
- 8.Standarde Internationale de evaluare-curs D-06.



Handwritten signature and initials.

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR

3.1. Identificarea proprietatilor

Proprietatile imobiliare care formeaza obiectul prezentului raport de evaluare, sub denumirea de "TEREN", consta din :

-teren in suprafata de 843 m.p. si 227 m.p., teren-fanat care este situat in com. Pojorata, jud. Suceava, identificat in C.F. 34631 si C.F. 34630, a com. cadastrale Pojorata, jud. Suceava.

Accesul la teren se face pe un drum comunal, pietruit la data inspeciei, denumit de localnici Podirei, drum ce face legatura cu drumul ce coboara de pe Trans Rarau.

La nord, terenul se invecineaza cu Erhan Petru, la sud cu drumul comunal si Varvaroi Viorica, la vest cu persoana fizica Varvaroi Viorica si Strajeriu Teofana, iar la est cu Timpau Lucian.

Accesul in teren se face si prin proprietatea lui Varvaroi Viorica.

Intregul amplasament nu are retea de apa potabila, canalizare si energie electrica.

3.2. Analiza pietei imobiliare.

3.2.1. Definirea pietei

Piata imobiliara a fost definita ca fiind interactiunea dintre persoane fizice sau juridice care schimba drepturi de proprietate contra altor bunuri cum ar fi banii.

Aceasta piata se defineste pe baza tipului de proprietate, prin potentialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor si chiriilor.

Piata imobiliara este influentata de atitudinile, motivatiile si interactiunile vinzatorilor si cumparatorilor.

Ea reactioneaza la situatia pietei fortei de munca si stabilirea veniturilor.

Deciziile de cumparare a proprietatilor imobiliare sunt influentate de tipul de finantare, durata de rambursare si ratei dobinzii.

Piata imobiliara nu se autoregleaza ci este influentata de schimbarile in structura sau marimea populatiei.

In cazul de fata putem considera proprietatea ca fiind interesanta deoarece prin apropierea de drumul ce leaga Rarau si schimbarea destinatiei se poate valorifica altfel terenul.

3.2.2. Analiza cererii.

In contextul aratat mai sus cererea de asemenea proprietati este destul de interesanta.

3.2.3. Analiza ofertei.

Oferta, datorita crizei este mai mare decat cererea, proprietarul cred ca este interesat sa vanda, dezvoltarea aducand noi venituri primariei.

3.2.4. Echilibrul pietei.

In prezent piata imobiliara a localitatii si a zonelor limitrofe se afla in dezechilibru, mai ales datorita cererii scazute cu o asemenea suprafata.

Terenul evaluat se adreseaza proprietarului care isi formeaza o imagine asupra pretului corect.

Factorul care dezechilibreaza raportul cerere si oferta, este dat de puterea scazuta de cumparare pe care o are marea parte a populatiei, raportat la preturile tranzactionate pe piata.

Tinind cont de aspectele prezentate mai sus, se poate concluziona ca piata imobiliara de tipul celei evaluate in prezentul raport, se caracterizeaza printr-o oferta mai mare decat cererea, piata fiind astfel o piata a vanzatorilor.



3.2.5. Descrierea amplasamentului .

Ca pozitionare proprietatea evaluata este situata intr-o zona dezvoltata turistic, in apropiere, o singura constructie fiind autorizata ca pensiune turistica si aceasta avand o activitate temporara.

Principala activitate a oamenilor fiind cresterea animalelor si prelucrarea lemnului.

Intregul amplasament , poate fi usor valorificat , dar numai vecinilor.

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

Baza evaluarii in prezentul raport este valoarea de piata , asa cum a fost definita anterior. Pentru determinarea acestei valori au fost aplicate o serie de metode de evaluare a caror metodologie de aplicare este prezentata in cadrul acestei evaluari.

Aceste metode sunt :

- metoda comparatiei relative si directe
- de randament a terenului.

4.1. Analiza celei mai bune utilizari.

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii imobiliare selectata din diferite variante posibile , care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare .

Cea mai buna utilizare este definita ca utilizarea rezonabila , probabila si legala a proprietatii

4.2.1. Metoda comparatiei relative.

Teren C.F.34630=276 m.p. si C.F.34631=843 m.p. total=1.070 m.p.

Aceasta metoda este cea mai des utilizata , avand in vedere ca asemenea tranzactii s-au mai efectuat sau sunt la oferta.

Conform informatiilor culese pe teren si din publicatii , valorile ce se practica in zona pentru asemenea terenuri preturile se situeaza in intervalul 2 euro- 3 euro.

Aceste preturi sunt stabilite in functie de pozitionare , vecini , artere de circulatie, caracteristici geo-topo, etc.

Teren 1. Suprafata 3.503 m.p. sat Valea Putnei, com. Pojorata, jud. Suceava

Zona identica-oferta la vanzare 2.79 euro/1 m.p.-teren

Persoana de contact-FINECO INSOLVENCY SPRL Bucuresti,

Str. Lanariei, nr. 147, sector 4

Teren 2. Suprafata 2.000 m.p. sat Valea Putnei, com. Pojorata, jud. Suceava

Identice, -oferta la vanzare 10 euro/1 m.p.



ELEMENT DE COMPARATIE	TERENUL DE EVALUAT	Comp 1	Comp. 2
Pret de vanzare EURO		9.773	20.000
Drept de proprietate transmis	integral	integral	integral
Corectie		-	-
Pretcorectat		9.773	20.000
Conditii de pieta Euro / data vanzarii	Teren liber	Teren liber	Teren liber
Corectie			
Pretcorectat		9.773	20.000
Conditii de finantare	la piață	la piata	la piata
Corectie			
Pretcorectat		9.773	20.000
Conditii de vanzare	independent	independent	independent
Corectie			
Pretcorectat		9.773	20.000
Suprafata(mp.)	1.070	3.503	2.000
Corectie		-69%	-47,50%
Pretcorectat		3.030	10.500
Localizare-orientare	buna	buna	buna
Corectie		1,05%	+5%
Pretcorectat		3.210	11.025
Echipare tehnico/utilitara zona		identice	identice
Corectie			
Pretcorectat		3.210	11.025
Vecinatati	Bune	Bune	Bune
Corectie			
Pretcorectat		3.210	11.025
CORECTIE TOTALA BRUTA	Valoare abs. Totala	6.563	8.975
	% din pret vanzare	33%	44,87%
CORECTIE TOTALA NETA	Valoarea neta. Totala	3.210	8.975
Numar Corectii		2	2
VALOAREA ALEASA eur/ron	Se alege comparatia 1	3.210 : 1.070 = = 3 euro/m.p.	
VALOAREA ALEASA Euro	3.210 euro		
VALOAREA ALEASA RON	15.336 lei		

Valoarea de piață a terenului determinată prin metoda comparațiilor de piață este următoarea:



IV.2.2 STABILIREA TERENULUI PRIN RANDAMENT

$V_T = 3.210$ euro

$V_T = 15.336$ lei

VALORII METODA DE

Capitalizarea directă este o metodă folosită pentru transformarea nivelului estimat al venitului net așteptat într-un indicator de valoare a proprietății. Transformarea se poate face fie prin divizarea venitului estimat printr-o rată de capitalizare, fie prin multiplicarea venitului estimat printr-un factor corespunzător de multiplicare (inversul ratei de capitalizare).

$V = V_{ne} / c$ unde:

c = rata de capitalizare

V_{NE} = venitul net anual

Pentru, calculul tabelar se prezintă astfel:

ELEMENTE DE CALCUL	U.M.	SPATIU PREST.SERVICIU
Suprafata utila de calcul	mn	1.070
Chiria neta luna (EUR)		98.87
Chiria neta luna (RON)	(RON/mp/luna)	467
Chiria neta an	(RON/an)	5.604
VENIT BRUT POTENTIAL	RON	5.604
Grad de neocupare si pierderi din	8%	448
Pierderi din neocupare si neplata	RON	
VENIT BRUT EFECTIV	RON	5.156
CHELTUIELI DE EXPLOATARE	RON	100
Fixe:		
Variabile:		
* management		0.00
* administrative		0.00
* naza -		0.00
* electricitate		0.00
* alte utilitati		0.00
* reparatii si intretinere		0.00
* reparatii capitale		0.00
VENIT NET DIN EXPLOATARE	RON	5.156
Rata de capitalizare, c	-	0.17
Curs de schimb conform BNR la data de	4,6665	
VALOAREA DE PIATA A	RON	8.765
PROPRIETATII	EUR	1.855

Valoarea de piață a terenului determinată prin metoda de randament este următoarea:

$V_T = 8765$ lei

$V_T = 1.855$ euro



CAPITOLUL 5 .REZULTATELE EVALUARII
RECONCILIAREA REZULTATELOR
OPINIA EVALUATORULUI.

5.1. Rezultatele evaluarii.

In urma aplicarii metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obtinute urmatoarea valoare :

Teren C.F.34630=227 m.p.si C.F.34631=843 m.p.

1m.p. teren=3 euro

1 m.p.teren= 3euro x 1.070 m.p.= 3.210 euro

V=3.210 euro

Curs B.N.R.03.12.2019 1euro=4,7777 lei

3210 euro x 4,7777 lei = 15.336 lei,

Rotunjit :

V=15.000,00 lei(cincisprezecemiilei)

5.2. Reconcilierea rezultatelor . Opinia evaluatorului .

Valoarea de piata a proprietatii este situata undeva in intervalul de,7 si 10euro la teren , corespunzator metodelor de calcul folosite .

Activitatea de evaluare urmareste in termeni generici masurarea valorii unui bun si exprimarea rezultatului in unitati monetare, la o anumita data .

Instrumentele tehnice folosite , la fel cain cazul medicilor , nu exista decat ca si support , pentru ca rezultatul final tine de parerea unui om , si nu din rezultatul provenit din utilizarea tehnologiei.

Din acest motiv , gradul ridicat de subiectivism si influenta lui asupra rezultatelor evaluarii pot fi tinute sub control doar prin profesionalismul celor care masoara valoarea.

Notiunea de profesionalism include atat cunostiinte tehnice cat si un comportament etic desavarsit.

Motoul meu ca evaluator : »*Valoarea, oriunde este ea , Nu oricare trebuie sa fie ea !* »

Tinand seama de cele prezentate in prezentul raport de in ceea ce priveste proprietatea imobiliara evaluat »teren« din punct de vedere al pozitionarii , dimensiunilor , starii tehnice , al comparatiilor directe , in opinia evaluatorului valoarea de piata a proprietatilor imobiliare in cauza este cea de mai sus.

Argumentele care au stat la baza elaborarii acestei opinii precum si considerente privind valoarea sunt:

-valoarea a fost exprimata tinind seama exclusiv de ipotezele si aprecierile exprimate in acest raport

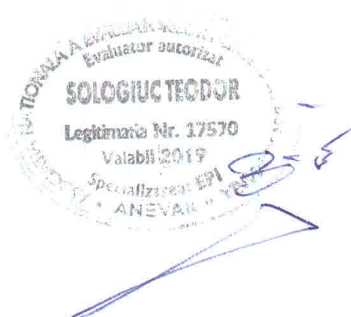
-valoarea prezentata include valoarea terenului

-pretul de vinzare s-ar putea situa sub sau peste aceasta valoare in functie de cerere si oferta valabil la data tranzactiei.

-valoarea este o predictie

-valoarea este subiectiva

-evaluarea este o opinie a unei valori.



CAPITOLUL 6. CERTIFICARE

Prin prezenta ,in limita cunostiintelor si informatiilor detinute ,certificam ca faptele prezente in acest raport sunt adecvate si corecte.

Deasemenea ,certificam ca analizele , opiniile si concluziile mele personale , nu sunt influentate de nici un factor .

In plus certificam ca nu avem nici un interes prezent sau de perspectiva in proprietatea imobiliara care face subiectul prezentului raport de evaluare si nici un interes sau influenta legata de partile implicate.

Suma ce-mi revine drept plata pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legatura cu declararea in raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care sa favorizeze clientul.

Analizele si opiniile au fost bazate si dezvoltate conform cerintelor din standardele ,recomandarile si metodologia de lucru recomandate de ANEVAR.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

Proprietatea a fost inspectata personal de catre evaluator .

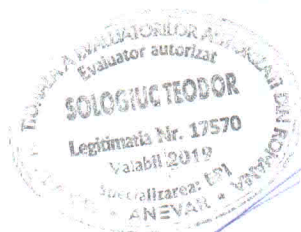
In elaborarea prezentului raport nu s-a acordat asistenta semnificativa din partea unei alte persoane in afara evaluatorului care semneaza mai jos .

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR .

La data elaborarii acestui raport , evaluatorul a indeplinit cerintele programului de educatie ANEVAR .

Expert evaluator
Membru Titular ANEVAR
TEODOR SOLOGIUC

03.12.2019



CUPRINS

CAPITOLUL I GENERALITATI pg.3

- 1.1. Prezentarea evaluatorului:**
- 1.2. Prezentarea beneficiarului.**
- 1.3. Sinteza raportului**
- 1.4. Bazele evaluarii si procedura de evaluare.**

CAPITOLUL 2 .PREMISELE EVALUARII pg.4

- 2.1. Ipoteze si conditii restrictive**
- 2.2. Scopul si utilizarea raportului de evaluare**
- 2.3. Definirea valorii exprimate si data evaluarii**
- 2.4. Forma de estimare a valorii.**
- 2.5. Drepturile de proprietate evaluate .**
- 2.6. Domeniul (competenta) evaluarii**
- 2.7. Modul de lucru pentru intocmirea raportului .**

CAPITOLUL 3. PREZENTAREA DATELOR pg.7

- 3.1. Identificarea proprietatii**
- 3.2. Analiza pietei imobiliare**
 - 3.2.1. Definirea pietei**
 - 3.2.2. Analiza cererii.**
 - 3.2.3. Analiza ofertei**
 - 3.2.4. Echilibrul pietei**
 - 3.2.5. Descrierea amplasamentului**
 - 3.2.6. Descrierea constructiilor**

CAPITOLUL 4. EVALUAREA PROPRIETATII IMOBILIARE pg.8

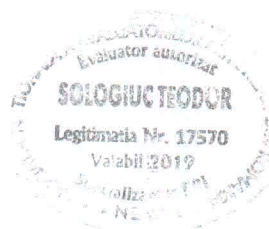
- 4.1. Analiza celei mai bune utilizari**
 - 4.2.1 Metoda comparatiei relative**
 - 4.2.2 Metoda de randament a terenului**

CAPITOLUL 5 .REZULTATELE EVALUARII RECONCILIAREA REZULTATELOR pg.10 OPINIA EVALUATORULUI.

- 5.1. Rezultatele evaluarii**
- 5.2. Reconcilierea rezultatelor . Opinia evaluatorului**

CAPITOLUL 6. CERTIFICARE pg.12

CAPITOLUL 7. ANEXE





Vand teren Pojorata, Suceava

Pojorata, judet Suceava *Adaugat de pe telefon La 15:40, 27 august 2019, Numar anunt: 172398152*

[Cautam teren](#) [Cautam teren](#)

Vând teren intravilan, suprafață 2.000 mp, situat în zona centrală a comunei Pojorâta, cu acces la drumul principal al localității, apă și electricitate. Poziționare excelentă pentru construire casă sau pensiune, precum și posibilitatea de prestare diverse activități agricole, servicii sau producție pentru societăți. Prêt 20.000 euro telefon 0744.690.638 .

3503 m²-fanat, sat Valea Putnei,
Pret/m²=2,79 euro

Executări silite

Da

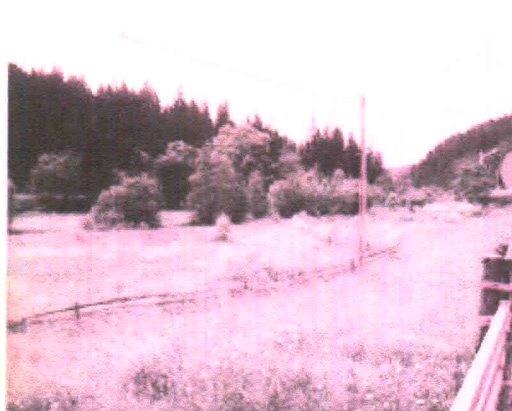
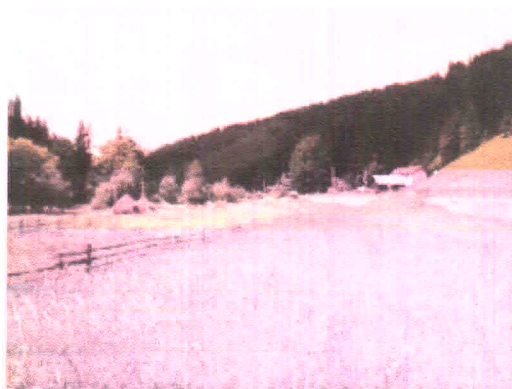
Clasificare teren:

Intravilan

Tipul terenului:fanat

Descriere

Teren intravilan fanat in suprafata de 3.503 m.p. COMISION 0%. Terenul se vinde in licitatie publica,tel. contact 0215272720



Terenul evaluat:

Drum



- Terrain -



100076433463

Nr. RE 654/2019

Incheiere Nr. 19349 / 15-11-2019



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

Dosarul nr. 19349 / 15-11-2019

INCHEIERE Nr. 19349**Registrator:** CRISTINA MOCANU**Asistent:** OVIDIU MOCANU

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.114/08-11-2018 emis de Consiliul Local Pojorata;
- Act Administrativ nr.12/26-02-2019 emis de Consiliul Local Pojorata;
- Act Administrativ nr.6799/06-11-2019 emis de Primaria 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 1125/1, inscris in cartea funciara 31363 UAT Pojorâta avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 34631
- se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top. 1125/1 din CF 31363 Pojorata se formeaza imobilul cu nr.cad.34631 ; asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 31363 UAT Pojorâta;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA POJORATA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.2 din cartea funciara 34631 UAT Pojorâta;
- se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top. 1125/1 din CF 31363 Pojorata se formeaza imobilul cu nr.cad.34631 ; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 34631 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,

25-11-2019

Registrator,

CRISTINA MOCANU

(parafă și semnătura)

Asistent Registrator,

OVIDIU MOCANU

O.C.P.I. SUCEAVA

MOCANU OVIDIU

Asistent registrator

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere in evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34631 Pojorâta

Nr. cerere	19349
Ziua	15
Luna	11
Anul	2019
Cod verificare	
	
100076433463	

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34631	843	imobil partial imprejmuit cu gard din lemn/ metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19349 / 15/11/2019		
Act Administrativ nr. 114, din 08/11/2018 emis de Consiliul Local Pojorata; Act Administrativ nr. 6799, din 06/11/2019 emis de Primaria Pojorata; Act Administrativ nr. 12, din 26/02/2019 emis de Consiliul Local Pojorata;		
B2	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	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	45.479
8	1	18.742

** 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,

25-11-2019

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

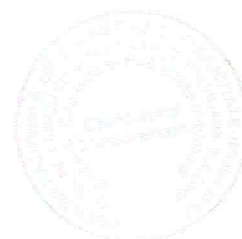
O.C.P.I. SUCEAVA

MOCANU OVIDIU

Asistent registrator

Referent,

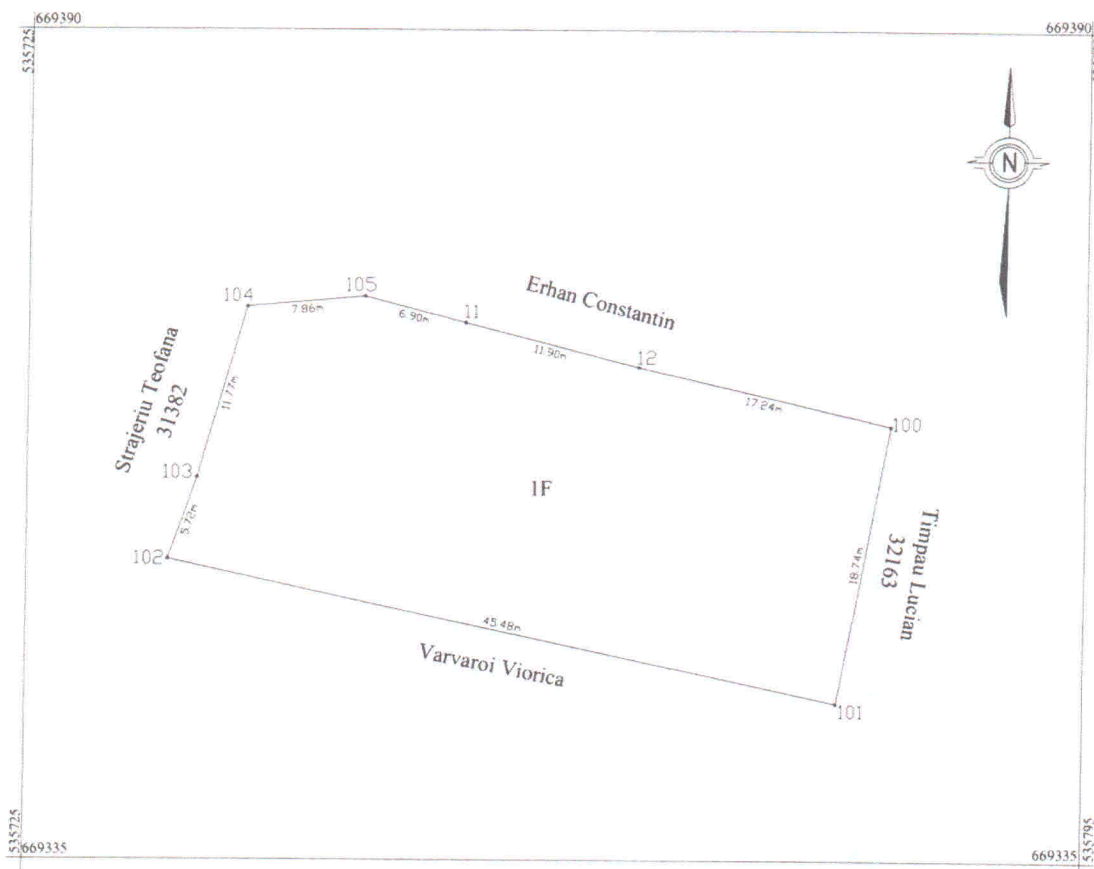
(parafa și semnătura)



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
34631	843 mp	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	843	teren intravilan
Total		843	imobil parțial împrejmuit cu gard din lemn/ metalic

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 843 mp

Suprafața din act = 843 mp

Executant,
S.C. TerraCad S.R.L.

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea

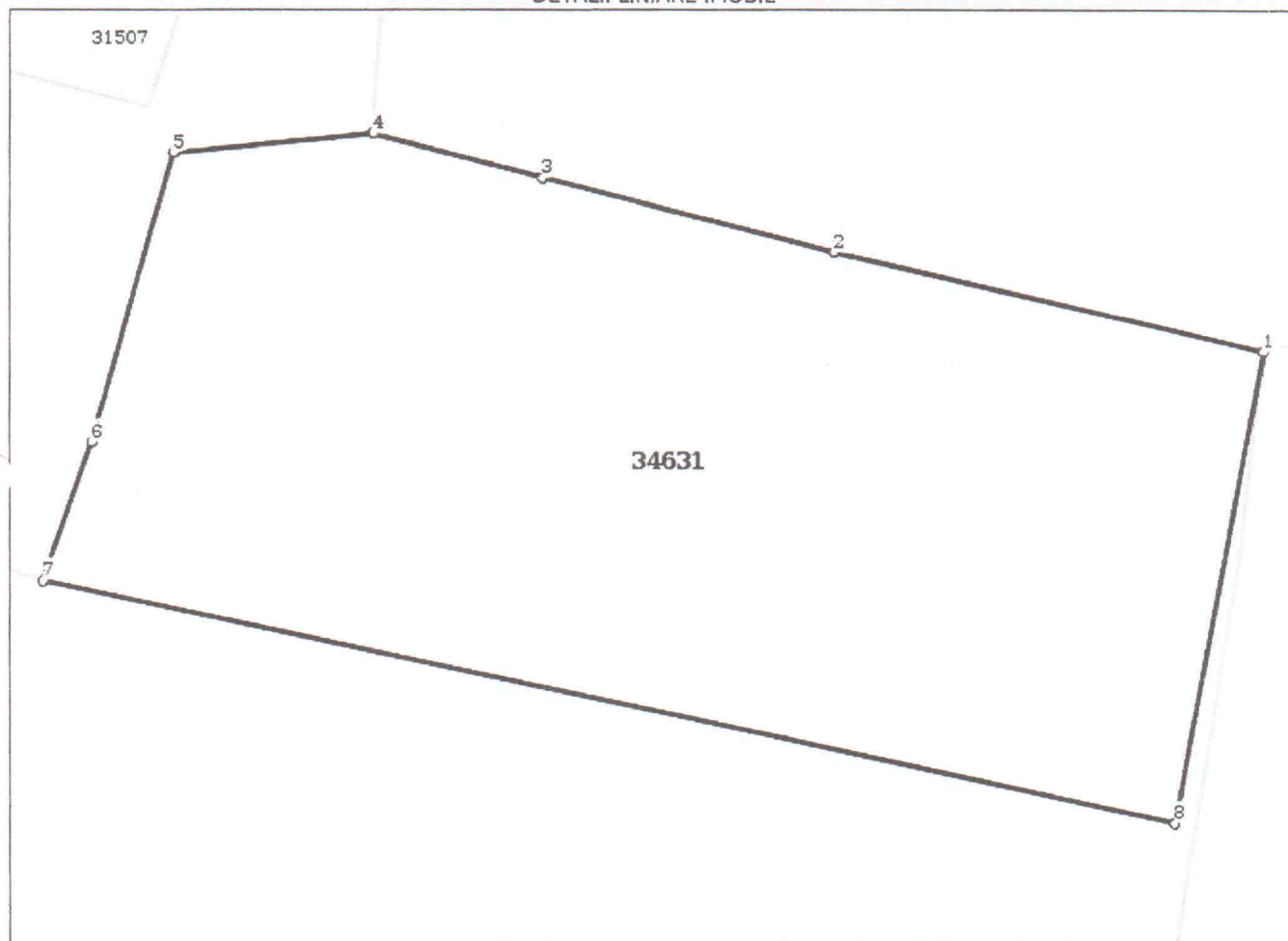
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Nume și prenume: NEGRU PETRICĂ COZMIN

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
34631	843	imobil partial imprejmuit cu gard din lemn/ metalic

* 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	843	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.243
2	3	11.898
3	4	6.898
4	5	7.859
5	6	11.768
6	7	5.724



100076434500

Nr. RRE 658/2019

Incheiere Nr. 19351 / 15-11-2019

ANCPI
AGENȚIA NAȚIONALĂ
DE CADASTRU ȘI
PUBLICITATE IMOBILIARĂ**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Campulung Moldovenesc

Dosarul nr. 19351 / 15-11-2019

INCHEIERE Nr. 19351**Registrator:** CRISTINA MOCANU**Asistent:** OVIDIU MOCANU

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.114/08-11-2018 emis de Consiliul Local Pojorata;
- Act Administrativ nr.12/26-02-2019 emis de Consiliul Local Pojorata;
- Act Administrativ nr.6798/06-11-2019 emis de Primaria 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 1126/1, inscris in cartea funciara 33323 UAT Pojorâta avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 34630
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA POJORATA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.2 din cartea funciara 34630 UAT Pojorâta;
- se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top 1126/1 din CF 33323 Pojorata se formeaza imobilul cu nr. cad. 34630 ; asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 33323 UAT Pojorâta;
- se noteaza ca din parte a imobilului cu nr.top 1126/1 din CF 33323 Pojorata se formeaza imobilul cu nr. cad. 34630 ; asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 34630 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,

25-11-2019

Registrator,

CRISTINA MOCANU

Asistent Registrator,

OVIDIU MOCANU

(parașa și semnătura)

O.C.P.I. SUCEAVA
MOCANU OVIDIU
(parașa și semnătura)

Asistent registrator

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34630 Pojorâta

Nr. cerere	19351
Ziua	15
Luna	11
Anul	2019

Cod verificare



100076434500

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34630	227	imobil partial imprejmuit cu gard din lemn/ metalic

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19351 / 15/11/2019		
Act Administrativ nr. 114, din 08/11/2018 emis de Consiliul Local Pojorata; Act Administrativ nr. 12, din 26/02/2019 emis de Consiliul Local Pojorata; Act Administrativ nr. 6798, din 06/11/2019 emis de Primaria Pojorata;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA POJORATA , CIF:4441425, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

- ** 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 dezbaterea 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,
25-11-2019

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
OVIDIU MOCANU

(parafa și semnătura)

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

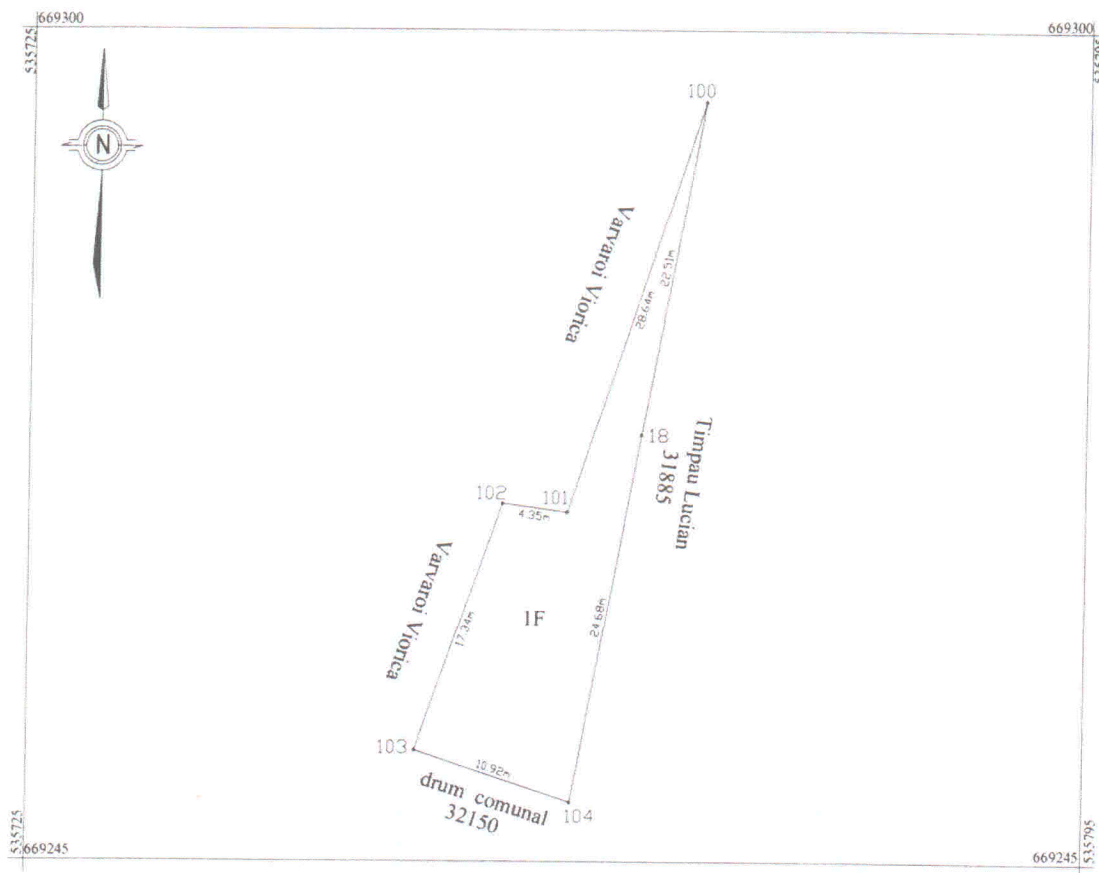
Referent,

(parafa și semnătura)

PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
24630	227 mp	com. Pojorîta, jud. Suceava
Cartea Funciară nr.	U.A.T. Pojorîta	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	227	teren intravilan
Total		227	imobil parțial împrejmuit cu gard din lemn/ metalic

B. Date referitoare la construcții

Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 227 mp

Suprafața din act = 227 mp

Executant,
S.C. TerraCad S.R.L.

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

12/05/2010