

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



**GEOSTONE**

NR. 70/17.12.2019

## **RAPORT DE EVALUARE**

### **Proprietate imobiliara funciara**

amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava

**TEREN INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE**  
**1.765 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34636**



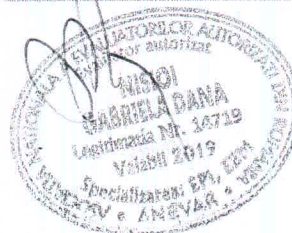
**PROPRIETAR:**

**COMUNA POJORATA**

**DESTINATAR:**

**PRIMARIA COMUNEI**

**POJORATA**



Membru corporativ ANEFAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

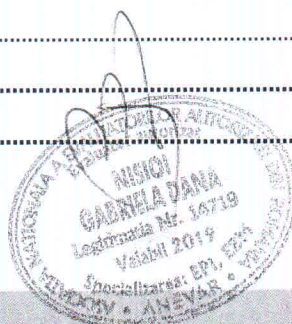
mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



## CUPRINS

|                                                                                                     |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| CUPRINS .....                                                                                       | 2         |
| <b>I. INTRODUCERE .....</b>                                                                         | <b>3</b>  |
| I.1 Identificarea si competenta evaluatorului .....                                                 | 3         |
| I.2 Identificarea beneficiarului .....                                                              | 3         |
| I.3 Certificarea valorii .....                                                                      | 4         |
| I.4 Rezumatul concluziilor importante .....                                                         | 5         |
| <b>II. PREMISA EVALUARI .....</b>                                                                   | <b>8</b>  |
| II.1 Scopul, utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii .....                                   | 8         |
| II.2 Tipul valorii, definirea valorii, data estimarii valorii si data inspectiei proprietatii ..... | 8         |
| II.3 Drepturile de proprietate evaluate .....                                                       | 8         |
| II.4 Sfera misiunii evaluarii .....                                                                 | 9         |
| II.5 Natura si sursa informatiilor utilizate .....                                                  | 9         |
| II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale .....                                                     | 10        |
| II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare .....                                       | 13        |
| II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS .....                                                | 14        |
| <b>III. PREZENTAREA DATELOR .....</b>                                                               | <b>15</b> |
| III.1 Identificarea proprietatii imobiliare .....                                                   | 15        |
| III.2 Descrierea juridica .....                                                                     | 15        |
| III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare .....                                         | 15        |
| III.4 Date despre aria de piata .....                                                               | 15        |
| III.5 Descrierea amplasamentului .....                                                              | 17        |
| <b>IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR .....</b>                                                    | <b>20</b> |
| IV.1 Cea mai buna utilizare .....                                                                   | 20        |
| IV.2 Procedura de evaluare .....                                                                    | 20        |
| IV.3 Metoda comparatiilor directe .....                                                             | 22        |
| IV.4 Metoda capitalizarii directe .....                                                             | 23        |
| IV.5 Reconcilierea valorilor .....                                                                  | 23        |
| IV.6 Opinia finala asupra valorii .....                                                             | 25        |
| <b>V. ANEXE .....</b>                                                                               | <b>26</b> |
| <b>VI. BIBLIOGRAFIE .....</b>                                                                       | <b>26</b> |



Membru corporativ ANEFAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO44 BBDE 2405 5260 2400 Banca B.R.D. Suceava C-lungă Moldovenesc 2

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



## I. INTRODUCERE

### I.1 Identificarea si competenta evaluatorului

#### *Date despre evaluator:*

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

**Membru corporativ ANEVAR**

**Nr. legitimație ANEVAR - 433/2019**

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

Sediu social: **Câmpulung Moldovenesc, str. Alexandru Vlahuta, nr. 19 A, jud. Suceava**

#### *Date despre evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare:*

**Ing. Nisioi Gabriela Dana**

**Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719/2019:**

- 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 –9 ani.

### I.2 Identificarea beneficiarului

Prezentul Raport de evaluare se adresează către Primăria comunei Pojorata.

Având în vedere Statutul ANEVAR și Codul deontologic al profesiei de evaluator, evaluatorul nu-și asumă răspunderea decât față de beneficiar și destinatarul lucrării.



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUJ: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 240S V228 5260 2400 Banca B R D Suc. Câmpulung Moldovenesc 3



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



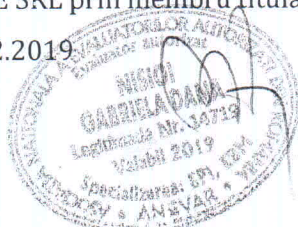
### I.3 Certificarea valorii

Subsemnatul certifica în cunoștința de cauză ca:

- Afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile specificate și se constituie ca analize, concluzii și opinii personale și nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- În deplină cunoștința de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2018;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare care face obiectul acestui raport, păstrând confidențialitatea;
- În prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data **16.12.2019**, este estimată la **16.12.2019**.
- Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: GEOSTONE SRL prin membru titular NISIOI GABRIELA DANA

Data certificării: 16.12.2019



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO24 BBDE 2405 5288 5260 2400 Banca B R D, Suc. Câmpulung Moldovenesc 4



## I.4 Rezumatul concluziilor importante

**DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE, identificata cadastral:**

### **OBIECTUL**

### **EVALUARI**

- **TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE INTRAVILAN, CU SUPRAFATA DE 1765 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34636, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 34636/POJORATA .**

### **DREPT DE PROPRIETATE**

**Proprietate imobiliara** este inregistrata cu **drept absolut de proprietate** (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2018) in favoarea COMUNEI POJORATA, dobandita prin Hotararea Consiliului Local nr. 114/2018 si actele administrative nr. 12/2019 si 6916/2019.

### **ADRESA PROPRIETATII**

Intravilan, zona periferica, limitat de albia raului Moldova, com. Pojorata, jud. Suceava

### **UTILIZARE ACTUALA**

Terenul este imprejmuit, nivelat, curatat de vegetatie

### **PREMIZA EVALUARI**

Evaluarea se realizeaza in premiza ca terenul nu este amenajat, respectiv fiind denivelat si ocupat de vegetatie

### **RETELE**

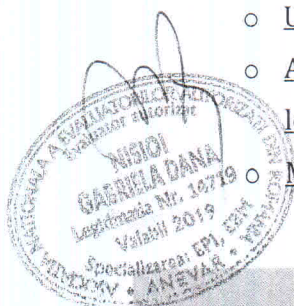
### **EDILITARE ALE ZONEI**

Zona dispune de: retea energie electrica, care traverseaza terenul

### **DESCRIERE**

### **AMPLASAMENT**

- Zona amplasarii: proprietatea imobiliara este amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava - zona periferica, limitat pe o latura de albia râului Moldova, lângă fosta groapa de gunoi a localitatii;
- Tipul zonei: zona periferica ocupata de terenuri virane;
- Vecinatati: la Sud – Comuna Pojorata; la Sud si Est - Lunca râului Moldova; la Nord – Comuna Pojorata; la Vest - drumul comunal;
- Utilizarea terenului in zona: pasune sau viran;
- Posibila utilizare a terenului supus evaluarii: depozitare material lemnoase sau agregate de balastiera, prin comasare cu terenul invecinat;
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: accesul la teren se realizeaza pe drum pietruit;
- Marimea amplasamentului: 1765 mp



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- o Categoria de folosinta: pasune;
- o Forma amplasamentului: PARCELA DE TEREN ARE O FORMA NEREGULATA, EA LIMITAND PE TOATE CELE PATRU LATURI, PROPRIETATEA D-LUI ERHAN, parcela de teren cu o forma regulata in plan.
- o Imprejmuire: terenul este considerat liber de amenajari si neimprejmuit;

|                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ACCESUL<br/>PROPRIETATII</b>                                            | Proprietatea are deschidere frontala la drum pietruit                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>SITUATIA<br/>JURIDICA</b>                                               | Conform extrasului de carte funciara, parcela de teren este libera de sarcini.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>SCOPUL<br/>EVALUARII</b>                                                | <b>Vânzare proprietate</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>CEA MAI BUNA<br/>UTILIZARE</b>                                          | Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi depozitare prin comasarea cu parcela invecinata, avand in vedere caracterul zonei amplasarii, utilitatile existente si deschiderea la caile de acces.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>DATA INSPECTIEI</b>                                                     | 13.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>DATA EVALUARII</b>                                                      | 16.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>DATA INTOCMIRE<br/>RAPORT</b>                                           | 17.12.2019                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>CURS VALUTAR</b>                                                        | 1 EUR – 4.7781 LEI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>CONFORMITATEA<br/>CU STANDARDELE<br/>INTERNATIONALE<br/>DE EVALUARE</b> | <p>Evaluarea s-a realizat in conformitate cu <b>Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2018, care reglementeaza activitatea de evaluare.</b></p> <p><b>Calitatea evaluatorului: membru stagiar ANEVAR</b></p> <p><b>SEV -urile care au stat la baza evalurii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt:</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• SEV 100 – Cadrul general ;SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 – Implementare ; SEV 103 – Raportarea evaluarii; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 300 – Raportare financiara; GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile</li></ul> <p>Glosar 2018 (definitii)</p> |
| <b>TIPUL VALORII</b>                                                       | <b>Tipul valorii</b> estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



**ESTIMATE** a unei valori. **Tipul valorii estimate – VALOAREA DE PIATA**

În urma aplicării abordărilor de evaluare și ținând seama de prevederile prezentului raport, opinia evaluatorului referitoare la **VALOAREA DE PIATA** a proprietății imobiliare aflate în proprietatea **COMUNEI POJORATA**, este de:

**PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCARA**

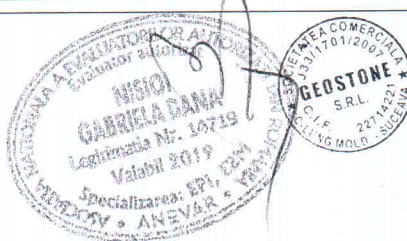
amplasata in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava

**VALOAREA DE PIATA**

**9.460 lei**

**1.980 €**

valorile nu contin TVA



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO24 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 7

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



## II. TERMENII DE REFERENTA AI EVALUARII

*Daca standardul valorii raspunde la intrebarea care tip de valoare, fiind legata in mod direct de scopul evaluarii, premisa valorii explica conditiile in care partile implicate participa la tranzactie, adica cum va avea loc tranzactia. Altfel spus, premisa valorii consta in asumarea circumstantelor de tranzactie in care proprietatea va fi evaluata.*

### II.1 Scopul, utilizarea evaluarii si utilizatorul evaluarii

Scopul pentru care este efectuata evaluarea trebuie prezentat in mod clar. Scopul evaluarii va determina tipul valorii, si anume **Vânzare**.

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

### II.2 Tipul valorii, definirea valorii, data estimarii valorii si data inspectiei proprietatii

Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare, editia 2018.

Tipul valorii estimate – 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:

*«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.»*

Data estimarii valorii si data inspectiei: Data evaluarii este 16.12.2019. Cursul BNR 1 EUR=4,7781 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Data inspectiei este de 13.12.2019.

### II.3 Drepturile de proprietate evaluate

Definitii:

Dreptul asupra proprietatii imobiliare confera titularului dreptul de a poseda, folosi si dispune de teren si constructii. Exista trei tipuri de baza ale dreptului asupra proprietatii imobiliare.





GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- Drept absolut asupra oricarei suprafețe de teren. Titularul acestui drept are un drept absolut de a posedea și a dispune de teren și de orice clădiri existente pe acesta, în mod perpetuu, supus doar unor drepturi subordonate și unor îngrădiri stabilite prin lege;
- Drept subordonat care conferă titularului dreptul exclusiv de folosință a unei suprafețe specificate de teren sau clădiri, pentru o anumită perioadă, de exemplu conform clauzelor unui contract de închiriere;
- Drept de folosință a terenului sau clădirilor, fără un drept exclusiv de folosință.

**Proprietate imobiliară** este înscrisă cu **drept absolut de proprietate** (conform Standardelor Internaționale de Evaluare 2018) în favoarea COMUNEI POJORATA, dobândită prin Hotărârea Consiliului Local nr. 114/2018 și actele administrative nr. 12/2019 și 6916/2019.

## **II.4 Sfera misiunii evaluării**

Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amploarea investigațiilor, procedurile care sunt adoptate, ipotezele stabilite, precum și limitările aplicate, conform Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2018.

Sfera misiunii de evaluare poate fi stabilită la începutul sau pe parcursul derulării misiunii de evaluare.

Raportul de evaluare evidențiază gradul de precizie atribuibil estimării valorii finale, data fiind sfera definită evaluării. Atunci când scopul evaluării impune evaluatorului să îngusteze sfera evaluării, valoarea finală poate fi mai puțin precisă decât în cazul unei evaluări tipice, iar valoarea finală este adecvată și valabilă numai pentru utilizarea propusă.

## **II.5 Natura și sursa informațiilor utilizate**

**Informațiile utilizate au fost:**

- \_ Situația juridică a proprietății imobiliare;
- \_ Schițele și suprafețele proprietății;
- \_ Istoricul amplasamentului și utilizarea actuală;
- \_ Posibilități de delimitare fizică și funcționare independentă atât ca suprafețe cât și ca utilități;
- \_ Informații privind piața imobiliară locală (vânzări etc.);
- \_ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

**Sursele de informații au fost:**

- \_ Destinatarul raportului de evaluare (proprietarul bunului imobil), pentru situația juridică, suprafețe, istoric, utilizare, delimitare fizică legate de proprietatea imobiliară evaluată, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;



\_ Agenti imobiliari, surse publice de informare imobiliara (site-uri internet, presa, cataloage etc) care isi desfasoara activitatea pe piata locala;

\_ Baza de date a evaluatorului cu caracter confidential.

## **II.6 Ipoteze generale si ipoteze speciale**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si conditii limitative, 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:

- Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
- Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data întocmirii raportului de evaluare.
- 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.
- Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.





GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

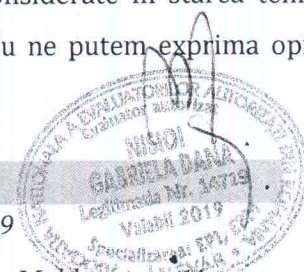
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispozitie la data evaluarii; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Toate planurile constructiilor, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- Evaluatorul a examinat planul de situatie/fisa bunului imobil/releveul si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul; locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietatii identificata si descrisa in raport in ipoteza in care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu.
- Se presupune o detinere responsabilă și un management competent al proprietatii.
- Nu am realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia





GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/construcțiilor.

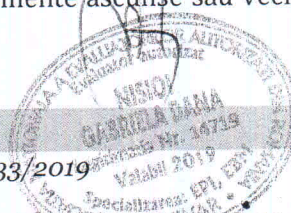
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale 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.
- Situația actuală a proprietății imobiliare, scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate.
- Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris al evaluatorului și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.

#### Condiții limitative:

- Prezentă evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului în baza Adresei de solicitare a evaluării. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din documentele disponibile; *evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documente. Se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privință.*
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asuma nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunoștința de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată;

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007





GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din documentele și titlurile de proprietate puse la dispoziție de proprietar/utilizator, fiind limitată exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanța relativ la proprietatea în chestiune;
- Nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport;

## **II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare**

Raportul de evaluare sau orice altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.

Publicarea parțială, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele specificate ca beneficiar, atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

Conform uzanțelor din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport, în condițiile specifice pieței imobiliare ce nu suferă modificări semnificative care tind să afecteze opiniile exprimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat și numai pentru uzul destinatarului menționat (beneficiarul):

Raportul este confidențial, strict pentru solicitantul evaluării și evaluatorul nu acceptă nici o responsabilitate față de altă persoană fizică sau juridică, în nici o circumstanță.



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO44 2505 0120 5060 8100 Banca B.R.D. Suc. Cămpulung Moldovenesc 13

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



## **II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS**

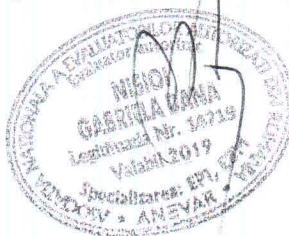
Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2018**, care reglementeaza activitatea de evaluare.

**Calitatea evaluatorului: membru stagiar 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 – Implementare ; SEV 103 – Raportarea evaluarii; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 300 – Raportare financiara; GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2018 (definitii)





### **III. PREZENTAREA DATELOR**

#### **III.1 Identificarea proprietatii imobiliare**

**DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare, identificata cadastral: TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE INTRAVILAN, CU SUPRAFATA DE 1.765 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 34636, INSCRIS IN CARTEA FUNCiARA 34636/POJORATA .**

#### **III.2 Descrierea juridica**

Conform extrasului de carte funciara, terenul este liber de sarcini.

#### **III.3 Date despre localitate, vecinatati si amplasare**

Proprietatea este amplasata in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava.

**Comuna Pojorâta** se află situată în nord - estul României și în vestul județului Suceava. Comuna este compusă din satele Valea Putnei și Pojorâta și se învecinează la sud cu Dorna Arinii, la nord - vest cu Fundu Moldovei, la vest cu Iacobenii și la nord cu Sadova. Activitățile economice s-au dezvoltat în concordanță cu potențialul și resursele locale: creșterea animalelor, în special a bovinelor, prin valorificarea suprafeței întinse a pășunilor și fânețelor, activități de silvicultură, exploatare forestieră și prelucrarea lemnului, valorificându-se astfel fondul forestier valoros al comunei, activități de exploatare a rocilor utile (piatră, gresie silicioasă, conglomerate silicioase, calcare dolomitice), și, nu în ultimul rând, turismul, și mai ales agroturismul, care valorifică uriașul potențial turistic și amplasarea extrem de favorabilă a comunei Pojorâta între munți, la poalele Obcinelor și ale masivelor Giumalău și Rarău.

Potențialul agricol al comunei Pojorâta este reprezentat, ca în cazul tuturor așezărilor montane, de suprafața mare a pășunilor și fânețelor care determină ca principalul sector al agriculturii locale să fie creșterea animalelor, tradițional a bovinelor. Cultura plantelor este de importanță secundară, datorită suprafeței foarte restrânse a terenurilor arabile fertile cât și datorită condițiilor climatice locale care nu favorizează decât cultura cartofului și, restrâns, cultura plantelor furajere și a legumelor, pe parcele mici. O altă cultură favorizată de condițiile pedo-climatice este inul, însă populația a renunțat la cultivarea acestei plante.

Din suprafața totală de 13770 ha a comunei Pojorâta, la nivelul anului 2006, terenul agricol ocupa o suprafață de 3015 ha, adică 21,89%. Suprafața redusă a terenului agricol este o caracteristică a așezărilor montane, în care cea mai mare parte a teritoriului administrativ al comunelor este ocupată de pădure.

### **III.4 Date despre aria de piata**

O piata este mediul în care bunurile si serviciile se comercializeaza între cumparatori si vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii între cumparatori si vânzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor înțelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Pentru a estima cel mai probabil pret care ar fi platit pentru un activ, este fundamentala înțelegerea dimensiunii pietei pe care acel activ s-ar comercializa. Aceasta deoarece pretul obtenabil va depinde de numarul cumparatorilor si vânzatorilor de pe piata particulara la *data evaluarii*. Pentru a avea un efect asupra pretului, cumparatorii si vânzatorii trebuie sa aiba acces pe piata. O piata poate fi definita pe baza unor criterii variate. Acestea sunt:

- ❖ bunurile sau serviciile care se comercializeaza;
- ❖ limitările dimensiunii sau distributiei;
- ❖ geografic.

Rareori pietele functioneaza perfect, cu un echilibru constant între oferta si cerere si cu un nivel constant de activitate, din cauza diferitelor imperfectiuni. Pot fi imperfectiuni obisnuite ale pietei: fluctuatii ale ofertei, cresteri sau diminuari bruste ale cererii sau asimetria cunostintelor detinute de participantii pe piata. Deoarece participantii pe piata reactioneaza la aceste imperfectiuni, este posibil, la un moment dat, ca o piata sa se ajusteze la orice modificare care a cauzat dezechilibrul. O evaluare care are ca obiectiv estimarea celui mai probabil pret de piata trebuie sa reflecte conditiile de pe piata relevanta, existente la data evaluarii, si nu pretul corectat sau atenuat, bazat pe o presupusa refacere a echilibrului.

#### **Activitatea pietei**

Gradul de activitate pe orice piata va fluctua. Desi ar putea fi posibil sa se identifice un nivel normal al activitatii pietei, pe o perioada lunga de timp, pe multe piete vor exista perioade în care activitatea este semnificativ mai mare sau mai mica fata de nivelul normal.

Când cererea este mai mare fata de oferta, se asteapta ca preturile sa creasca, tinzând astfel sa atraga intrarea pe piata a mai multor vânzatori si, deci, o activitate în crestere. Opusul este cazul când cererea este mica si preturile scad. Totusi, nivelurile diferite ale activitatii sunt mai degraba un raspuns la miscarea preturilor decât o cauza a acesteia. Tranzactiile pot avea loc si au loc pe piete care, în mod curent, sunt mai putin active decât este normal si, ceea ce este important, cumparatorii potentiali vor avea în minte un pret pentru care sunt dispusi sa intre pe piata.







Informatiile despre pret de pe o piata inactiva pot fi totusi o dovada a valorii de piata. O perioada de scadere a preturilor este posibil sa cunoasca atât o diminuare a nivelurilor activitatii, cât si o crestere a vânzariilor care pot fi considerate „fortate”. Totusi, pe pietele în declin, exista vânzatori care nu actioneaza sub constrângerea de a vinde si a nu tine cont de dovada preturilor realizate de astfel de vânzatori ar însemna ignorarea realitatilor pietei.

***Piata analizata se refera la piata imobiliara, segmentul de piata a terenurilor amplasate in com. Pojorata, jud. Suceava, cu precadere terenuri amplasate in zonele periferice ale localitatii. Analizand piata din zona data, terenurile amplasate in zona de pensiuni si case de vacanta, respectiv zona spre masivul Rarau, se ofera la preturi de 10-12 eur/mp, pentru suprafete sub 2500 mp, suprafetele mai mari de 5000 mp se ofera la preturi mai mici, cu cca 2-3 eur/mp. Parcelele de teren amplasate in alte zone se ofera la preturi de cca 2-4 eur/mp, amplasate in zona periferice ale localitatii.***

### **III.5 Descrierea amplasamentului**

- Zona amplasarii: proprietatea imobiliara este amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava - zona periferica, limitat pe o latura de albia râului Moldova, lângă fosta groapa de gunoi a localitatii;
- Tipul zonei: zona periferica ocupata de terenuri virane;
- Vecinatati: la Sud – Comuna Pojorata; la Sud si Est - Lunca râului Moldova; la Nord – Comuna Pojorata; la Vest - drumul comunal;
- Utilizarea terenului in zona: pasune sau viran;
- Posibila utilizare a terenului supus evaluarii: depozitare material lemnoase sau agregate de balastiera, prin comasare cu terenul invecinat;
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: accesul la teren se realizeaza pe drum pietruit;
- Marimea amplasamentului: 1765 mp
- Categoria de folosinta: pasune;
- Forma amplasamentului: PARCELA DE TEREN ARE O FORMA NEREGULATA, EA LIMITAND PE TOATE CELE PATRU LATURI, PROPRIETATEA D-LUI ERHAN, parcela de teren cu o forma regulata in plan.
- Imprejmuire: terenul este considerat liber de amenajari si neimprejmuit;





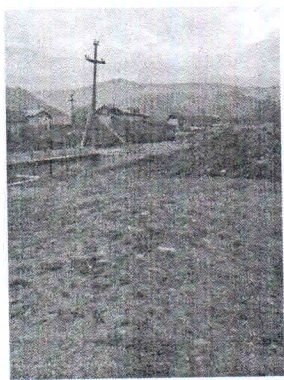
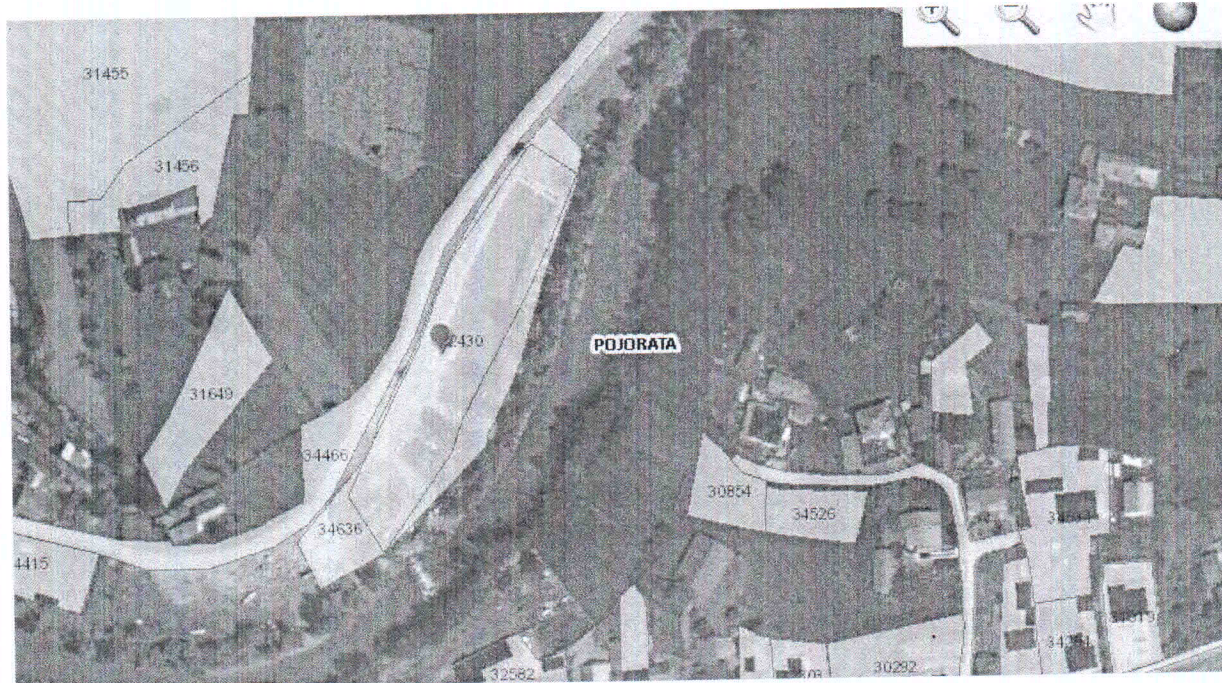
GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Geostones R.L. - Căminul Moldovenesc 18



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

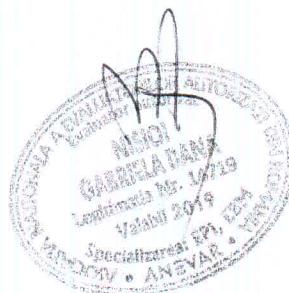
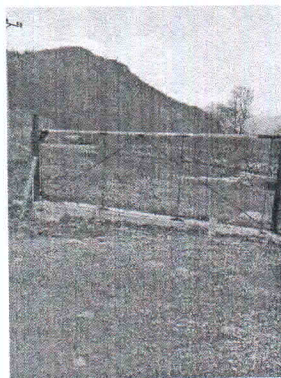
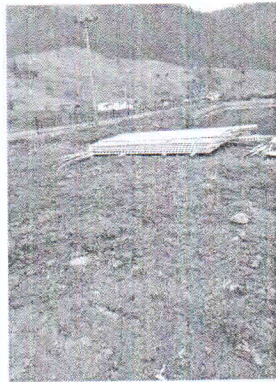
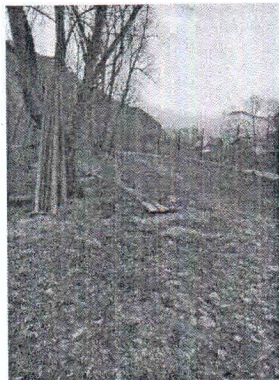
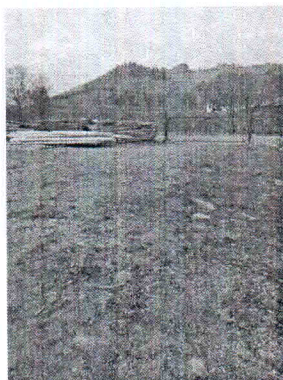
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, jud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



**GEOSTONE**



Membru corporativ ANEVĂR, legițimatie 433/2019

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: EQ24 BPDE 240S V228 5260 2400 Banca B R D. Suc. C-lungă Moldovenesc 19

## IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR

### IV.1 Cea mai buna utilizare

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.

**Cea mai buna utilizare a terenului liber, analizat prin prisma celor patru criterii: permisibila legal, posibila fizica, fezabila financiar si maxim productiva va fi pentru depozitare, avand in vedere caracterul zonei amplasarii, utilitatile existente si deschiderea la caile de acces.**

Cea mai buna utilizare este analizata uzual in una din urmatoarele situatii:

- \* cea mai buna utilizare a terenului liber
- \* cea mai buna utilizare a terenului construit.

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare trebuie sa indeplineasca patru criterii:

\_ permisibila legal; \_ posibila fizic; \_ fezabila financiar; \_ maxim productiva

- **este permisibila legal**; indeplineste conditia de **fizic posibila**. este **fezabila financiar**.
- este **maxim productiva** se refera la valoarea proprietatii imobiliare in conditiile celei mai bune utilizari (destinatii).

### IV.2 Procedura de evaluare

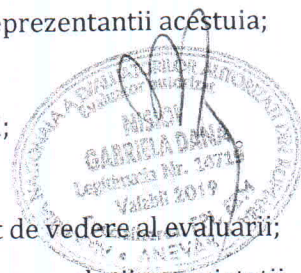
Pentru determinarea acestei valori a fost aplicata:

- Metoda comparatiilor directe.
- Metoda capitalizarii rentei funciare

Avand in vedere proprietatea subiect, metodele relevante de evaluare sunt: metoda extractiei si metoda comparatiilor directe. Prin aplicarea acestor metode s-au obtinut o serie de valori, care au fost interpretate de catre evaluator si prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

#### Etape parcurse

- \_ documentarea, pe baza informatiilor furnizate de catre proprietar sau reprezentantii acestuia;
- \_ inspectia amplasamentului si a zonei;
- \_ stabilirea limitelor si ipotezelor care au stat la baza elaborarii raportului;
- \_ selectarea tipului de valoare estimata in prezentul raport;
- \_ analiza tuturor informatiilor culese, interpretarea rezultatelor din punct de vedere al evaluarii;
- \_ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii





GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele internationale de evaluare 2018, recomandarile si metodologia de lucru recomandate de catre ANEVAR.

***Metode si tehnice de evaluare aplicate pentru esimarea valorii de piata a terenului:***

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

***Cele sase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:***

- Comparatia directa – utilizata pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluarii. Valoarea de piata se obtine din dovezile de piata ale preturilor de tranzactionare ale unor terenuri similare, adica valoarea de piata poate fi obtinuta in urma analizei preturilor de piata ale terenurilor libere comparabile, din aceeasi arie de piata, care au fost tranzactionate sau sunt oferite la o data apropiata de data evaluarii.

*Pentru a raspunde obiectivelor stabilite prin misiunea de evaluare, valoarea de piata a terenului in suprafata de 1765 mp va fi estimata prin metoda comparatiilor directe, pe piata funciara identificandu-se suficiente oferte comparabile.*

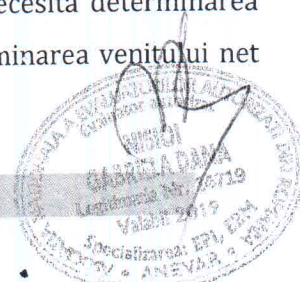
- Extractia de pe piata - consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus constructii) s-a sczut costul de inlocuire net al constructiilor si amenjarilor.

*In cazul de fata, metoda extractiei de pe piata se aplica, intrucat s-au identificat proprietati imobiliare (teren plus cladire) pe piata imobiliara oferite spre vanzare in zona amplasarii terenului supus evaluarii.*

- 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 diferite. 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.

*Avand in vedere ca zona amplasarii terenului este ocupata de terenuri virane si faptul ca este limitat pe o latura de albia raului Moldova, nu sunt proprietati (constructii cu teren) oferite spre vanzare sau tranzactionate.*

- 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.

Zona amplasarii terenului este ocupata de terenuri virane, neidentificandu-se proprietati imobiliare (teren cu constructii) oferite spre inchiriere pentru a determina venitul net din exploatare.

- 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.

Terenul supus evaluarii este pretabil pentru a fi inchiriat pentru depozitare, metoda fiind aplicabila pentru estimarea valorii de piata a terenului.

- 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.

Terenul supus evaluarii nu poate fi analizat printr-o posibila dezvoltare imobiliara, avand in vedere vecinatatile si caracterul zonei.

*Concluzie: estimarea valorii de piata a terenului se realizeaza prin metoda comparatiilor directe si capitalizarea directa a rentei funciare, bazata pe datele de pe piata funciara.*

#### **IV.3 Metoda comparatiilor directe**

Metoda comparatiilor directe poate fi utilizata pentru evaluarea terenului liber care este considerat ca fiind liber in scopuri de evaluare. Comparatia directa este tehnica cea mai utilizata pentru evaluarea terenului si metoda preferata atunci cand exista informatii despre vanzarile comparabile. Pentru a aplica aceasta metoda, se colecteaza informatii despre parcele similare de teren vandute, acestea sunt analizate, comparate si corectate pentru a se determina valoarea terenului evaluat. In procesul de comparatie se iau in considerare asemanarile si deosebirile dintre parcele.

- Evaluatorul trebuie sa analizeze cativa pasi pentru a forma o opinie asupra valorii terenului: aduna despre vanzarile actuale, precum si despre cotatele, ofertele si optiunile disponibile.
- Identifica asemanarile si diferentele intre date;
- Identifica cea mai buna utilizare a fiecarei vanzari comparabile potientiale;
- Identifica unitati de comparatie pentru a explica comportamentul pietii;
- Corecteaza preturile de vanzare ale comparabilelor pentru a justifica diferentele fata de caracteristicile terenului evaluat;
- Formuleaza o concluzie asupra valorii de piata a terenului respectiv.

Scopul **Metodei comparatiilor directe** este sa selecteze vanzarile de pe piata comparabile si apoi sa corecteze diferentele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selectie. Elementele de comparatie





GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



includ drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivatie), cheltuielile facute imediat după achiziționare, condițiile de piață (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zona. Caracteristicile fizice ale unei parcele de teren se referă la mărimea sa, forma deschiderii, topografia, localizarea și privelistea sa.

#### **IV.4 Metoda capitalizării directe**

Renta funciara (chiria) reprezintă suma plătită pentru dreptul de utilizare și ocupare al terenului, în conformitate cu clauzele contractului de închiriere a terenului. Se poate utiliza pentru a estima valoarea dreptului de proprietate asupra terenului arendat/inchiriat. Ratele de capitalizare derivate de pe piață sunt utilizate pentru a converti renta funciara în valoare de piață.

Procedura de capitalizare a rentei funciare este utilă atunci când analiza vânzărilor comparabile de teren închiriat indică o anumită gamă ale rentelor și ratelor de capitalizare. Dacă renta funciara plătită în condițiile contractului existent nu corespunde cu renta de piață, renta funciara curentă trebuie corectată pentru diferența aferentă drepturilor de proprietate, pentru a obține o indicație asupra valorii de piață a dreptului deplin de proprietate.

Rentele funciare pot avea diferite condiții și clauze de escaladare, astfel încât evaluatorul trebuie să ia în considerare toate beneficiile locatarului pe perioada închirierii și să determine momentul când va avea loc vânzarea proprietății.

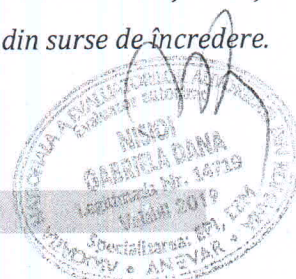
Dacă există informații disponibile privind vânzarile de amplasament comparabile supuse închirierii terenului, evaluatorul poate analiza vânzarile de parcele de teren care nu sunt închiriate. Analiza acestor tranzacții poate duce la o estimare a ratei rentabilității pe care un investitor o poate aștepta de la amplasamentele comparabile, de exemplu o rată de capitalizare derivată de pe piață care poate fi aplicată rentei funciare a proprietății imobiliare respective.

#### **IV.5 Reconcilierea valorilor**

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

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

- ◇ valoarea este o predicție;



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- ◇ valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparare;
- ◇ orientarea spre piață.

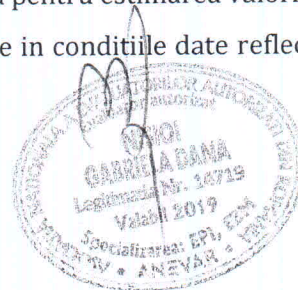
In urma aplicarii metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piata a proprietatii imobiliare **au fost obtinute urmatoarele valori:**

| Metodele aplicate in evaluare       | Valoarea de piata<br>(LEI, fara TVA) |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| <b>METODA COMPARATIILOR DIRECTE</b> | <b>9.460</b>                         |
| METODA CAPITALIZARII RENTEI         | 7.740                                |

Tinand cont de evolutia preturilor de pe piata imobiliara din com. Pojorata, jud. Suceava si de caracteristicile proprietatii evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piata, cea estimata in baza metodei comparatiilor directe.

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

- Scopul evaluarii reprezinta un factor important ce trebuie luat in considerare la alegerea valorii finale. Daca avem in vedere scopul evaluarii – vanzare, estimarea valorii in baza metodei prin comparatia vanzarilor ofera o valoare similara preturilor practicate pe piata atunci cand exista un numar de tranzactii suficiente.
- Estimarea valorii de piata a terenului prin metoda capitalizarii rentei funciare este utilizata in cazul unui teren liber in cazul unei analize ale celei mai bune utilizari. Evaluatorul nu dispune de suficiente date credibile de piata privind potentiala utilizare a terenului si necesita determinarea unor variabile, in cazul dat metoda data este mai putin precisa pentru estimarea valorii de piata.
- S-a optat in final pentru metoda comparatiei directe deoarece in conditiile date reflecta cel mai bine situatia prezenta a proprietatii imobiliare evaluate.





GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



#### **IV.6 Opinia finala asupra valorii**

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordărilor de evaluare, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 16.12.2019 **VALOAREA PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare**, amplasată în com. Pojorata, jud. Suceava, aflată în proprietatea **COMUNEI POJORATA**, este de:

#### **PROPRIETATE IMOBILIARA FUNCiARA**

amplasata in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava

**VALOAREA DE PIATA**

**9.460 lei**

**1.980 €**

**valorile nu contin TVA**

**Data evaluării** este 16.12.2019. Cursul BNR 1EUR=4,7781 LEI.

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



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



## V. ANEXE

- Extras de carte funciara
- Plan de amplasament
- Plan de incadrare in zona
- Certificat inmatriculare societate
- Autorizatie membru corporativ
- Asigurare profesionala 2019

## VI. BIBLIOGRAFIE

- Standarde Internationale de Evaluare 2018
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Evaluarea intreprinderii, Ghid de interpretare si aplicare a GN 6 – Sorin V. Stan, IROVAL 2008
- Evaluarea intreprinderii – Editia a II-a revizuita – Coordonator Sorin V. Stan, IROVAL, 2006
- 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
- Alte acte si lucrări de specialitate pe care expertul le studiază permanent pentru a fi la curent cu ce apare nou in literatura de specialitate

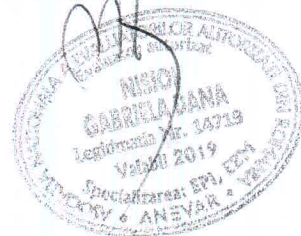




## GRILA DE COMPARATII

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 1.765 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 34636/POJORATA, CU NR. CAD. 34636

| Nr. crt.                 | Elemente de comparatie                                      | Proprietatea subiect                                                                                                                   | Comparabila A                                                                                    | Comparabila B                                                                                 | Comparabila C                                                                                    | Comparabila D                                                                                    |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                          | Suprafata terenului (mp)                                    | 1.765,00                                                                                                                               | 7.000,00                                                                                         | 8.000,00                                                                                      | 850,00                                                                                           | 1.200,00                                                                                         |
|                          | Pret de vanzare (lei/mp)                                    |                                                                                                                                        | 7,00                                                                                             | 3,00                                                                                          | 10,00                                                                                            | 12,00                                                                                            |
| 1 DREPTUL DE PROPRIETATE |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
|                          | Drepturi de proprietate transmise                           | drept deplin de proprietate                                                                                                            | drept deplin de proprietate                                                                      | drept deplin de proprietate                                                                   | drept deplin de proprietate                                                                      | drept deplin de proprietate                                                                      |
| 2 RESTRICTII LEGALE      |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
|                          | Restrictii legale - coeficienti urbanistici                 |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
| 3 CONDITII DE FINANTARE  |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
|                          | Conditii de finantare                                       | de piata                                                                                                                               | similare                                                                                         | similare                                                                                      | similare                                                                                         | similare                                                                                         |
| 4 CONDITII DE VANZARE    |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
|                          | Conditii de vanzare                                         | nepartinitoare                                                                                                                         | nepartinitoare                                                                                   | nepartinitoare                                                                                | nepartinitoare                                                                                   | nepartinitoare                                                                                   |
| 5 CONDITII DE PIATA      |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
|                          | Conditii ale pietii                                         | prezent                                                                                                                                | prezent                                                                                          | prezent                                                                                       | prezent                                                                                          | prezent                                                                                          |
| 6 LOCALIZARE             |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
|                          | Localizare                                                  | terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona periferica, in lunca raului Moldova, jud. Suceava                              | terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava | terenul este amplasat in com. Pojorata, spre masivul Rarau, jud. Suceava                      | terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava | terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava |
| 7 CLASIFICARE TEREN      |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
|                          | Clasificare teren                                           | intravilan                                                                                                                             | intravilan                                                                                       | intravilan                                                                                    | intravilan                                                                                       | intravilan                                                                                       |
| 8 ACCES AMPLASAMENT      |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
|                          | Accesul catre amplasament                                   | terenul are deschidere la drum comunal pietruit                                                                                        | terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau                                        | terenul are deschidere frontala drum pietruit ce face legatura cu drumul asfaltat Trans-Rarau | terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau                                        | terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau                                        |
| 9 CARACTERISTICI FIZICE  |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
| a                        | Marime (dimensiune) (mp)                                    | 1.765,00                                                                                                                               | 7.000,00                                                                                         | 8.000,00                                                                                      | 850,00                                                                                           | 1.200,00                                                                                         |
| b                        | Forma (raport dimensiuni) si front stradal                  | forma neregulata, construita doar prin comasarea cu terenul invecinat                                                                  | regulata                                                                                         | regulata                                                                                      | regulata                                                                                         | regulata                                                                                         |
| c                        | Topografie                                                  | plan, inundabil in perioada ploilor abundente, fiind limitat de albia raului Moldova                                                   | plan                                                                                             | plan                                                                                          | plan                                                                                             | plan                                                                                             |
| 10 UTILITATI DISPONIBILE |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
|                          | Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte) | retea energie electrica de joasa si medie tensiune, care traverseaza terenul                                                           | zona dispune de retea alimentare energie electrica si alimentare apa                             | zona dispune de retea alimentare energie electrica si alimentare apa                          | zona dispune de retea alimentare energie electrica                                               | zona dispune de retea alimentare energie electrica si alimentare apa                             |
| 11 ZONAREA               |                                                             |                                                                                                                                        |                                                                                                  |                                                                                               |                                                                                                  |                                                                                                  |
|                          | Zonarea -tipul zonei                                        | zona periferica, anterior in zona fiind "groapa de gunoi" a localitatii si lastaris - neconstruibil, utilizabila in scop de depozitare | zona ocupata de case de locuit, pensiuni si case de vacanta                                      | zona ocupata de case de locuit, pensiuni si case de vacanta                                   | zona ocupata de case de locuit, pensiuni si case de vacanta                                      | zona ocupata de case de locuit, pensiuni si case de vacanta                                      |

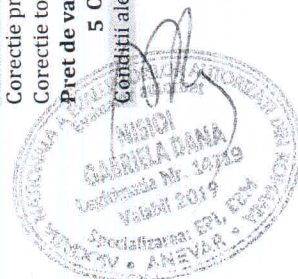




VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 1.765 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCARA 34636/POJORATA, CU NR. CAD. 34636

| Nr. crt.                                                                                                                                          | Elemente de comparatie   | Proprietatea subiect | Comparabila A | Comparabila B | Comparabila C | Comparabila D |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                                                                                                                                                   | Suprafata terenului (mp) | 1.765,00             | 7.000,00      | 8.000,00      | 850,00        | 1.200,00      |
|                                                                                                                                                   | Pret de vanzare (eur/mp) | 7,00                 | 5,00          | 9,00          | 9,50          |               |
| 1 DREPTUL DE PROPRIETATE                                                                                                                          |                          |                      |               |               |               |               |
| Drepturi de proprietate transmise drept deplin de proprietate drept deplin de proprietate drept deplin de proprietate drept deplin de proprietate |                          |                      |               |               |               |               |
| Explicatii pentru corectii                                                                                                                        |                          |                      |               |               |               |               |
| Corectie procentuala                                                                                                                              |                          |                      |               |               |               |               |
| Corectie totala pentru Drepturi de proprietate                                                                                                    |                          |                      |               |               |               |               |
| Pret de vanzare (eur/mp)                                                                                                                          |                          |                      |               |               |               |               |
| 2 RESTRICTII LEGALE                                                                                                                               |                          |                      |               |               |               |               |
| Restrictii legale -coeficienti urbanistici                                                                                                        |                          |                      |               |               |               |               |
| Explicatii pentru corectii                                                                                                                        |                          |                      |               |               |               |               |
| Corectie procentuala pentru Restrictii                                                                                                            |                          |                      |               |               |               |               |
| Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici                                                                                |                          |                      |               |               |               |               |
| Corectie procentuala pentru autorizatie                                                                                                           |                          |                      |               |               |               |               |
| Corectie pentru autorizatie de construire                                                                                                         |                          |                      |               |               |               |               |
| Pret de vanzare (eur/mp)                                                                                                                          |                          |                      |               |               |               |               |
| 3 CONDITII DE FINANTARE                                                                                                                           |                          |                      |               |               |               |               |
| Conditii de finantare                                                                                                                             |                          |                      |               |               |               |               |
| Explicatii pentru corectii                                                                                                                        |                          |                      |               |               |               |               |
| Corectie procentuala                                                                                                                              |                          |                      |               |               |               |               |
| Corectie totala pentru finantare                                                                                                                  |                          |                      |               |               |               |               |
| Pret corectat (lei/mp)                                                                                                                            |                          |                      |               |               |               |               |
| 4 CONDITII DE VANZARE                                                                                                                             |                          |                      |               |               |               |               |
| Conditii de vanzare                                                                                                                               |                          |                      |               |               |               |               |
| Explicatii pentru corectii                                                                                                                        |                          |                      |               |               |               |               |
| Corectie procentuala                                                                                                                              |                          |                      |               |               |               |               |
| Corectie totala pentru conditii de                                                                                                                |                          |                      |               |               |               |               |
| Pret de vanzare (eur/mp)                                                                                                                          |                          |                      |               |               |               |               |
| 5 CONDITII DE PIATA                                                                                                                               |                          |                      |               |               |               |               |
| Conditii ale pietii                                                                                                                               |                          |                      |               |               |               |               |





Explicatii pentru corectii

Corectie procentuala

Corectie totala pentru conditii ale

Pret de vanzare (eur/mp)

6 LOCALIZARE

Localizare

terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, cu zona periferica, in lunca raului Moldova, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

Conform datelor de pe piata, parcelele de teren amplasate in zona masivului Rarau, sunt oferit la un pret superior, cu cca 2 eur/mp, avand in vedere ca este o zona destinata in special edificarii pensiunilor si caselor de vacanta

Corectie procentuala

Corectie totala pentru localizare

Pret de vanzare (eur/mp)

7 CLASIFICARE TEREN

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava

terenul este amplasat in com. Pojorata, cu deschidere la drumul spre masivul Rarau, jud. Suceava





| Clasificare teren                  | intravilan  | intravilan  | intravilan  | intravilan  |
|------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <i>Explicatii pentru corectii</i>  |             |             |             |             |
| Corectie procentuala               | 0%          | 0%          | 0%          | 0%          |
| Corectie totala pentru clasificare | 0,00        | 0,00        | 0,00        | 0,00        |
| <b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>    | <b>4,30</b> | <b>2,50</b> | <b>6,10</b> | <b>6,55</b> |

## 8 ACCES AMPLASMENT

| Acesul catre amplasament   | terenul are deschidere la drum comunal pietruit                                                                                                                                                                                                                 | terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau | terenul are deschidere frontala drum pietruit ce face legatura cu drumul asfaltat Trans-Rarau | terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau | terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau |
|----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Explicatii pentru corectii | Comparabilele A, B si D au deschidere frontala la drum asfaltat, comparabila C are deschidere frontala la drum pietruit si proprietatea supusa evaluarii are deschidere frontala al drum pietruit, astfel realizandu-se corectii pentru comparabilele A, B si D |                                                           |                                                                                               |                                                           |                                                           |

### Explicatii pentru corectii

|                                 |             |             |             |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Corectie procentuala            | -47%        | 0%          | -33%        | -31%        |
| Corectie totala pentru acces    | -2,00       | 0,00        | -2,00       | -2,00       |
| <b>Pret de vanzare (eur/mp)</b> | <b>2,30</b> | <b>2,50</b> | <b>4,10</b> | <b>4,55</b> |

## 9 CARATTERISTICI FIZICE

| Marime (dimensiune)<br>(mp) | 1.765,00 | 7.000,00 | 8.000,00 | 850,00 | 1.200,00 |
|-----------------------------|----------|----------|----------|--------|----------|
| a                           |          |          |          |        |          |

*Explicatii pentru corectii*

|                                 |             |             |             |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Corectie procentuala            | 87%         | 80%         | 0%          |
| Corectie totala                 | 2,00        | 2,00        | 0,00        |
| <b>Pret de vanzare (eur/mp)</b> | <b>4,30</b> | <b>4,50</b> | <b>4,55</b> |

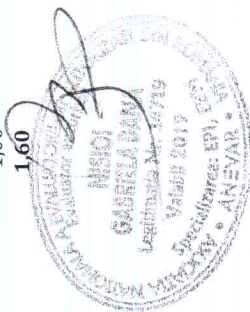
| b                                     | Forma (raport dimensiuni) si front stradal | forma neregulata, construibl doar prin comasarea cu terenul invecinat | regulata | regulata | regulata |
|---------------------------------------|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|----------|----------|----------|
| Corectie procentuala                  |                                            | -35%                                                                  | -33%     | -37%     | -33%     |
| Corectie totala pentru forma si front |                                            | -1,50                                                                 | -1,50    | -1,50    | -1,50    |

c Topografie

|                   | plan, inundabil in perioada<br>ploilor abundente, fiind<br>limitat de albia raului<br>Moldova | plan | plan | plan |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| <b>Topografie</b> |                                                                                               |      |      |      |

|                                   |             |             |             |
|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Corectie procentuala              | -23%        | -22%        | -24%        |
| Corectie totala pentru topografie | -1,00       | -1,00       | -1,00       |
| <b>Pret de vanzare (eur/mp)</b>   | <b>1,80</b> | <b>2,00</b> | <b>2,05</b> |

**10 UTILITATI DISPONIBILE**









## ABORDAREA PRIN VENIT

### ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare

#### METODA CAPITALIZARII VENITULUI GENERAT DE PROPRIETATE DIN INCHIRIERE

Capitalizarea directa este o metoda utilizata in abordarea prin venit pentru a converti venitul anual asteptat intr-o indicatie a valorii.

#### VENIT

##### Venit brut potential anual (VBP)

Venitul total atribuit proprietatii imobiliare, la ocuparea completa a acesteia, inainte de scaderea pierderilor din neocuparea si din necolectarile unor chirii

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA PASUNE, CU SUPRAFATA DE 1.765 MP, 500,00 lei  
INSCRIS IN CARTEA FUNCiARA 34636/POJORATA, CU NR. CAD. 34636

TOTAL

**500,00 lei**

Alte venituri

0,00 lei

Venit brut potential @100 % grad de ocupare

500,00 lei

Minus pierderile din neocupare si neincasare @

100,00 lei

**Venit brut efectiv (VBE)**

**400,00 lei**

Venitul anticipat din toate operatiunile de exploatare ale proprietatii imobiliare, corectat cu pierderile din neocupare si din necolectarea chiriei, la care se adauga orice alt venit (cunoscut si ca venit brut realizat)

#### CHELTUIELI DE EXPLOATARE

Cheltuieli periodice necesare pentru mentinerea proprietatii imobiliare si pentru continuarea generarii de venit, presupunand ca exista un management prudent si competent.

##### Fixe

Impozit

83,84 lei

Asigurare

0,00 lei

Incendii

0,00 lei

Altele

0,00 lei

**SUBTOTAL**

**83,84 lei**

##### Variabile

Management

0,00 lei

Administrator

0,00 lei

Intretinere si dezapezire

0,00 lei

Energie

0,00 lei

Alte utilitati

0,00 lei

Reparatii si intretinere

0,00 lei

Salubritate

0,00 lei

Deratizare

0,00 lei

Altele

0,00 lei

**SUBTOTAL**

**0,00 lei**

**SUBTOTAL**

**83,84 lei**

**TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE**

**167,68 lei**

**VENIT NET DIN EXPLOATARE**

**232,33 lei**

Venitul net efectiv sau anticipat care raman dupa scaderea tuturor cheltuielilor de exploatare din venitul brut efectiv, dar inainte de a fi deduse serviciul datoriei aferent creditului ipotecar si amortizarea contabila.

**RATA DE CAPITALIZARE**

**3,00%**

NOTA: NIVELUL CHIRIILOR ESTE CEL PRACTICAT PE PIATA PENTRU LOTURI DE TEREN NEAMENAJATE, DISPUNAND DE UTILITATI LA MARGINEA TERENULUI. RATA DE CAPITALIZARE ESTE UN DIVIZOR (EXPRIMA RATA RENTABILITATII) UTILIZAT PENTRU TRANSFORMAREA UNUI FLUX ANUAL CONSTANT (UNIFORM) SAU CU O CRESTERE CONSTANTA IN VALOARE ACTUALA A CAPITALULUI DIN CARE PROVIENE. RATA DE CAPITALIZARE A FOST DETERMINATA IN BAZA DATELOR DE PE PIATA IMOBILIARA A TERENURILOR, ARIA DE PIATA ANALIZATA CUPRINZAND ZONE PE ALBILE RAULUI DIN JUDETUL SUCEAVA, NECONSTRUIBILE SI UTILIZATE PENTRU DEPOZITARE. EVALUAREA PROPRIETATII SE REALIZEAZA IN PREMIZA CA CHELTUIELILE DE EXPLOATARE FIXE SUNT SUPTATE DE CATRE PROPRIETAR, IAR CHELTUIELILE VARIABLE VOR FI SUPTATE DE CATRE CHIRIAS, EXCLUS CHELTUIELILE DE AMENAJARE A TERENULUI.

**VALOAREA DE RANDAMENT A PROPRIETATII**

**7.744,17 lei**

**VALOAREA DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare (fara TVA)**

**7.740 lei**

**1.620 €**

