

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



Raport nr. 24/26.02.2021

RAPORT DE EVALUARE

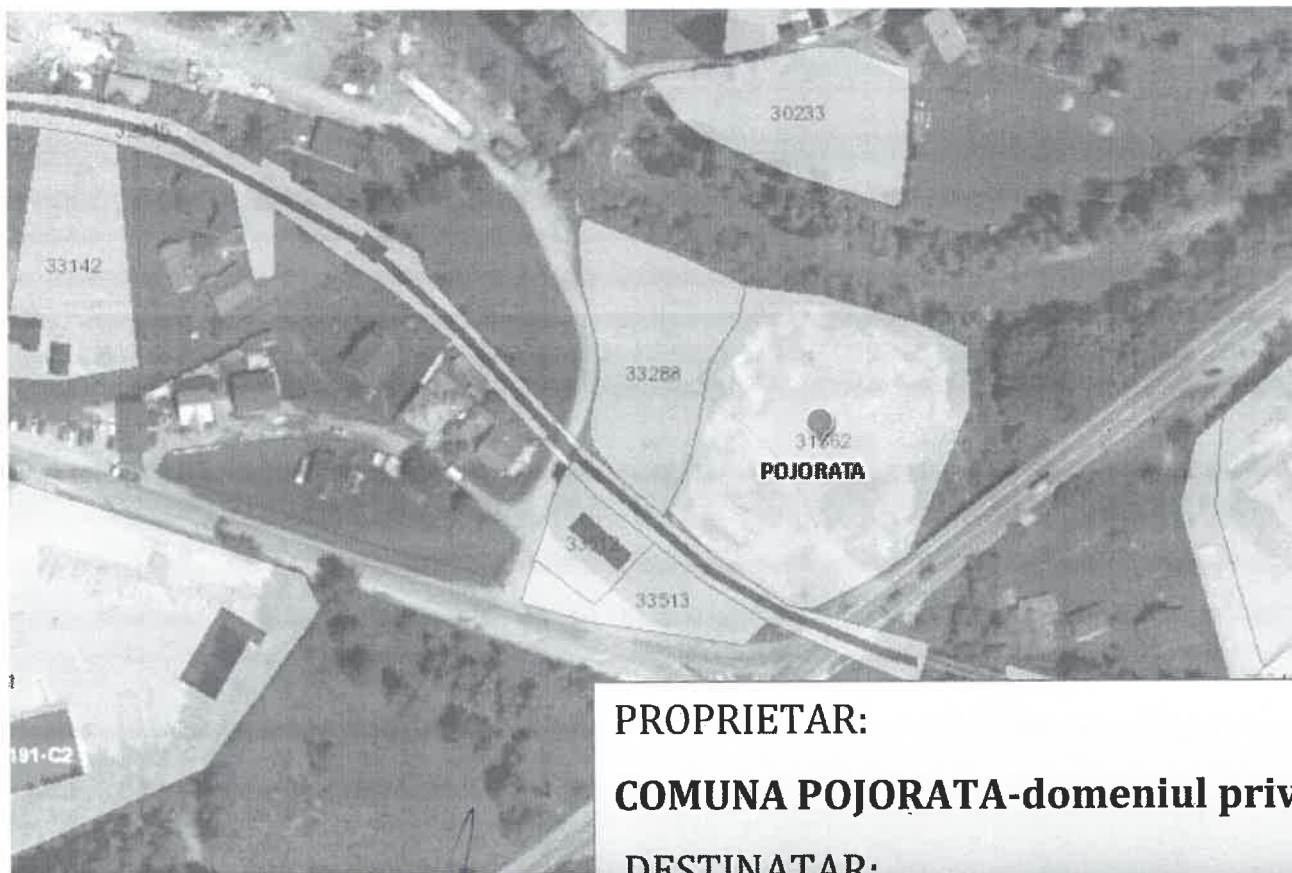
Proprietate imobiliara funciara

amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava

TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU

SUPRAFATA TOTALA DE 8.106 MP, CU NR.

CAD. 33288, 31662



PROPRIETAR:

COMUNA POJORATA-domeniul privat

DESTINATAR:

PRIMARIA COMUNEI POJORATA



GEOSTONE S.R.L.

Membriu corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

CUPRINS

CUPRINS	2
I. INTRODUCERE	3
I.1 Identificarea si competenta evaluatorului	3
I.2 Identificarea beneficiarului	3
I.3 Certificarea valorii.....	4
I.4 Rezumatul concluziilor importante	5
II. TERMENII DE REFERENTA AI EVALUARI	8
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	14
II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS	14
III. PREZENTAREA DATELOR	15
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.....	16
III.5 Descrierea amplasamentului.....	17
IV. ANALIZA DATELOR SI CONCLUZIILOR.....	20
IV.1 Cea mai buna utilizare	20
IV.2 Procedura de evaluare.....	20
IV.3 Metoda comparatiilor directe.....	22
IV.4 Reconcilierea valorilor	23
IV.5 Opinia finala asupra valorii	24
V. ANEXE.....	25
VI. BIBLIOGRAFIE.....	25

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 2



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 - 433/2021

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719/2021:

- 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 -10 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.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozație nr. 0433/2021, legitimație membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 3

I.3 Certificarea valorii

Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca:

- Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;
- Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile specificate si se constituie ca analize, concluzii si opinii personale si nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazeaza pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venita din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui imprumut;
- In deplina cunostinta de cauza, analizele, opiniile si concluziile exprimate au fost realizate in conformitate cu cerintele Standardelor Internationale de Evaluare si cu cerintele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR editia 2020;
- Nu a fost oferita asistenta profesionala semnificativa persoanei care semneaza acest raport;
- Certific faptul ca am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport, pastrand confidentialitatea;
- In prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor si concluziilor continute aici, valoarea de piata a dreptului asupra proprietatii descrise, la data **26.02.2021**, este estimata la **26.02.2021**.
- Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: GEOSTONE SRL prin membru titular NISIOI GABRIELA DANA

Data certificarii: 26.02.2021



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

I.4 Rezumatul concluziilor importante

DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare, respectiv:	
OBIECTUL EVALUARII	• TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, INTRAVILAN, CU SUPRAFATA DE 5.628 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 31662, INSCRIS IN CARTEA FUNCiARA 31662/POJORATA . • TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, INTRAVILAN, CU SUPRAFATA DE 2.478 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 33288, INSCRIS IN CARTEA FUNCiARA 33288/POJORATA .
DREPT DE PROPRIETATE	Proprietate imobiliara este inscisa cu <u>drept absolut de proprietate</u> (conform Standardelor Internationale de Evaluare 2020) in favoarea COMUNEI POJORATA- domeniu privat, dobandita dupa cum urmeaza: nr. cad. 31662 dobandita in baza Legii, respectiv Act administrativ 92/14.09.2012, nr. 62/17.06.0211, anexa la HCL 62/2011.m nr. cad. 33288 dobandit in baza Hotararii Judecatoresti nr. 1290/15.12.2016.
ADRESA PROPRIETATII	Intralvilan com. Pojorata, zona centrala, aflat in perimetrul cuprins intre DN17, DJ 175, albia râului Moldova si calea ferata uzinala.
UTILIZARE ACTUALA	Terenul este ocupat de vegetatie si de deseuri
PREMIZA EVALUARII	Evaluarea se realizeaza in premiza ca terenul nu este amenajat, respectiv fiind denivelat si ocupat de vegetatie
RETELE EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica si retea alimentare apa
DESCRIERE AMPLASAMENT	- o <u>Zona amplasarii:</u> proprietatea imobiliara este amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava - zona centrala, limitat pe o latura de albia râului Moldova, DN 17 si DJ175; - o <u>Tipul zonei:</u> zona centrala, cu caracter mixt; - o <u>Vecinatati:</u> 1. Nr. cad. 33288 la N-Raul Moldova, la V-domeniile com. Pojorata, la S-



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEFAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 5

CFR, la E- drum comunal asfaltat;

2. Nr. cad. 31662: la N-Râul Moldova, la E – Paraul Valea Putenie, DN 17,
la S- CFR, la V- domeniile comunei Pojorata;

- Utilizarea terenului in zona: prestari servicii, rezidential, comerciala;
- Posibila utilizare a terenului supus evaluarii: unitati de prestari servicii;
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: terenul are deschidere la DN 17 si la drum judetean DJ 175;
- Marimea amplasamentului: 8.106 mp
- Categoria de folosinta: faneata;
- Forma amplasamentului: forma regulata in plan. Terenul nu este afectat de debitul ridicat in perioada ploilor, al albiei râului Moldova;
- Imprejmuire: terenul nu este amenajat;

**ACCESUL
PROPRIETATII**

Proprietatea are deschidere frontala la drum pietruit si la DN17.

**SITUATIA
JURIDICA**

Conform Partii a III-a din extrasele de carte funciara, parcelele de teren cu nr. cad. 33288 si 31662 sunt libere de sarcini.

**SCOPUL
EVALUARI**

Vânzare proprietate

**CEA MAI BUNA
UTILIZARE**

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

DATA INSPECTIEI

26.02.2021

DATA EVALUARII

26.02.2021

**DATA INTOCMIRE
RAPORT**

26.02.2021

CURS VALUTAR

1 EUR – 4.8745 LEI

**CONFORMITATEA
CU STANDARDELE
INTERNATIONALE**

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2020, care reglementeaza activitatea de evaluare.**



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



DE EVALUARE

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

SEV -urile care au stat la baza evaluării având în vedere scopul evaluării și tipul valorii estimate, sunt:

- SEV 100 – Cadrul general ; SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării; SEV 102 – Documentare și conformare ; SEV 103 – Raportarea evaluării; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare; SEV 300 – Raportare financiară; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2020 (definiții)

TIPUL VALORII ESTIMATE	Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare 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:

**TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA TOTALA DE
8.106 MP**

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

VALOAREA DE PIATA

316.120 lei

64.850 €

valorile nu contin TVA



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

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 2020.

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 26.02.2021. Cursul BNR 1 EUR=4,8745 LEI. Valoarea estimata in prezentul raport de evaluare este valabila la data evaluarii. Data inspectiei este de 26.02.2021.

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.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GHOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



60

- 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 2020) în favoarea COMUNEI POJORATA- domeniu privat, dobândită după cum urmează:

nr. cad. 31662 dobândită în baza Legii, respectiv Act administrativ 92/14.09.2012, nr. 62/17.06.0211, anexa la HCL 62/2011.m

nr. cad. 33288 dobândit în baza Hotărârii Judecătorești nr. 1290/15.12.2016.

II.4 Sfera misiunii evaluării

Sfera misiunii de evaluare stabilește scopul evaluării, amplitudinea investigațiilor, procedurile care sunt adoptate, ipotezele stabilite, precum și limitările aplicate, conform Standardelor Internaționale de Evaluare, ediția 2020.

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.);



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozație nr. 0433/2021, legitimație membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



_ Alte informatii necesare existente in bibliografia de specialitate;

Sursele de informatii au fost:

_ Destinatarii raportului de evaluare (proprietarii bunului imobil), pentru situatia juridica, suprafete, istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, care este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor 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 verificator, 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.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GHOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- 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.
- Evaluatorul nu a făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a examinat planul de situație/fisa bunului imobil/releveul și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se considera a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în 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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozitate nr. 0433/2021, legitimație membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil si transferabil. Afirmatiile facute de evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.

- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Nu am realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internationale 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.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



64

Conditii limitative:

- Prezenta evaluare a fost intocmita pentru scopul declarat in cadrul raportului in baza Adresei de solicitare a evaluarii. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru nici un alt scop decat cel declarat.
- Evaluatorul nu a facut nici o masuratoare a proprietatii. Dimensiunile proprietatii au fost preluate din documentele disponibile; *evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentatii. Se considera a fi corecte dar nu se asuma nicio responsabilitate în aceasta privinta.*
- Evaluatorul a obtinut informatii, opinii, estimari din surse considerate a fi corecte si de incredere dar nu se asuma nici o responsabilitate in cazul in care acestea s-ar dovedi a fi incorecte;
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata;
- Opiniile evaluatorului este cu referire la proprietate asa cum reiese din documentele si titlurile de proprietate puse la dispozitie de proprietar/utilizator, fiind limitata exclusiv la acestea;
- Raportul de evaluare este valabil in conditiile economice, fiscale, juridice si politice de la data intocmirii sale. Daca aceste conditii se vor modifica concluziile acestui raport isi pot pierde valabilitatea.
- Intrarea in posesia unei copii a acestui raport nu implica dreptul de publicare a acestuia;
- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat sa ofere in continuare consultanta sau sa depuna marturie in instanta relativ la proprietatea in chestiune;
- Nici prezentul raport, nici parti ale sale (in special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fara acordul scris prealabil al evaluatorului;
- Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez si nu are calificarea necesara pentru a masura si garanta ca locatia si limitele proprietatii asa cum au fost ele indicate de proprietar si descrise in raport corespund cu documentele de proprietate. 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. Orice neconcordanta intre proprietatea identificata si cea din documentele de proprietate invalideaza corespondenta dintre valoarea estimata si proprietatea atestata de documentele de proprietate dar pastreaza valida valoarea estimata pentru proprietatea identificata in raport;



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



65

II.7 Restrictii de utilizare, distribuire sau publicare

Raportul de evaluare sau orice alta referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus intr-un document destinat publicitatii fara acordul scris si prealabil al evaluatorului cu specificarea formei si contextului in care urmeaza sa apara.

Publicarea partiala, precum si utilizarea lui de catre alte persoane decat cele specificate ca beneficiar, atrage dupa sine incetarea obligatiilor contractuale.

Conform uzuantelor din Romania, valorile estimate de catre evaluator sunt valabile la data prezentata in raport, in conditiile specifice pietei imobiliare ce nu sufera modificari semnificative care tind sa afecteze opiniile exprimate.

Acest raport de evaluare este destinat scopului precizat si numai pentru uzul destinatarului mentionat (beneficiarul).

Raportul este confidential, strict pentru solicitantul evaluarii si evaluatorul nu accepta nici o responsabilitate fata de alta persoana fizica sau juridica, in nici o circumstanta.

II.8 Declararea conformitatii evaluarii cu IVS

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2020, care reglementeaza activitatea de evaluare.**

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

SEV -urile care au stat la baza evalurii avand in vedere scopul evaluarii si tipul valorii estimate, sunt:

- *SEV 100 – Cadrul general ;SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii; SEV 102 –Documentare si conformare ; SEV 103 – Raportarea evaluarii; SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare; SEV 300 – Raportare financiara; GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile*

Glosar 2020 (definitii)



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 14

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Identificarea proprietatii imobiliare

DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN asupra PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare, respectiv:

- **TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, INTRAVILAN, CU SUPRAFATA DE 5.628 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 31662, INSCRIS IN CARTEA FUNCiARA 31662/POJORATA;**
- **TEREN CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA, INTRAVILAN, CU SUPRAFATA DE 2.478 MP, IDENTIFICAT CU NR. CAD. 33288, INSCRIS IN CARTEA FUNCiARA 33288/POJORATA .**

III.2 Descrierea juridica

Conform Partii a III-a din extrasele de carte funciara, parcelele de teren cu nr. cad. 33288 si 31662 sunt libere 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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



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 centrala, limitat pe o latura de albia râului Moldova, DN 17 si DJ175;
- Tipul zonei: zona centrala, cu caracter mixt;
- Vecinatati: Nr. cad. 33288 la N-Raul Moldova, la V-domeniile com. Pojorata, la S-CFR, la E- drum comunal asfaltat; Nr. cad. 31662: la N-Raul Moldova, la E - Paraul Valea Putnei, DN 17, la S- CFR, la V- domeniile comunei Pojorata;
- Utilizarea terenului in zona: prestari servicii, rezidential, comerciala;
- Posibila utilizare a terenului supus evaluarii: unitati de prestari servicii;
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa;
- Accesul la teren, front stradal si distanta pana la un drum de importanta locala: terenul are deschidere la DN 17 si la drum comunal pietruit;
- Marimea amplasamentului: 8.106 mp
- Categoria de folosinta: faneata;
- Forma amplasamentului: forma regulata in plan. Terenul nu este afectat de debitul ridicat în perioada ploilor, al albiei raului Moldova;

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

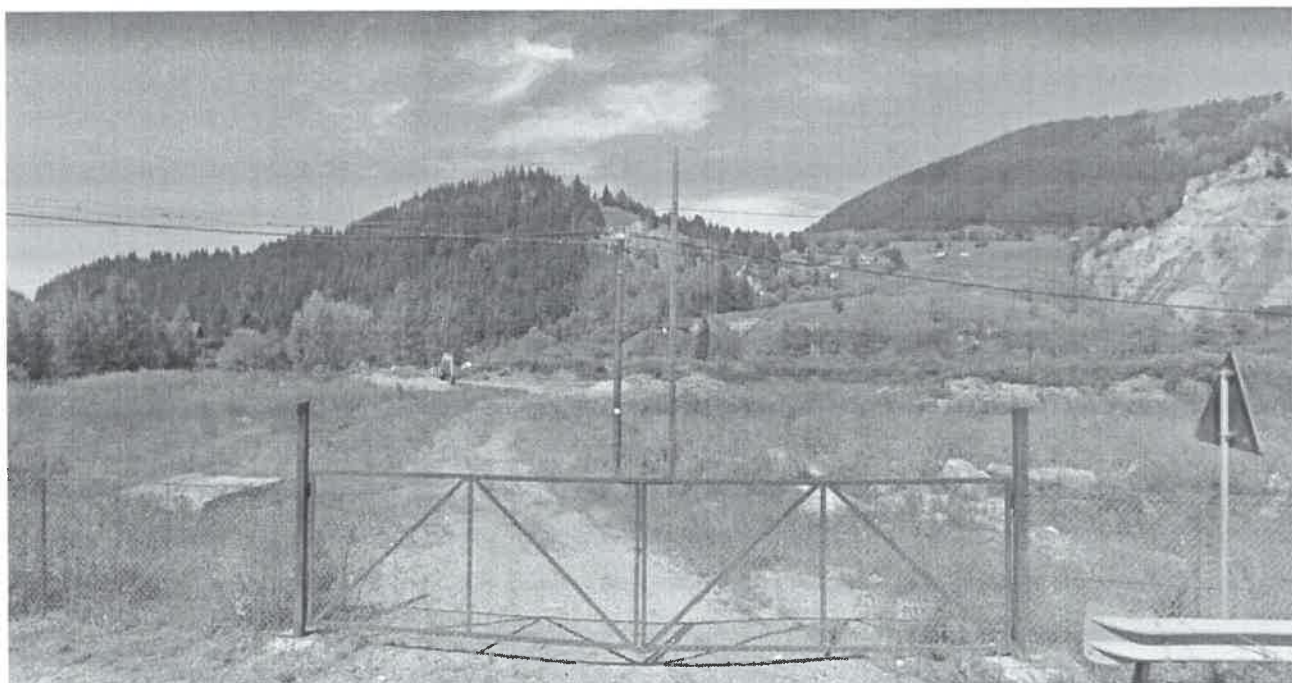
str. Alexandru Vlahuța, nr. 19A, iud. Suceava

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



- Imprejmuire: terenul nu este amenajat;



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

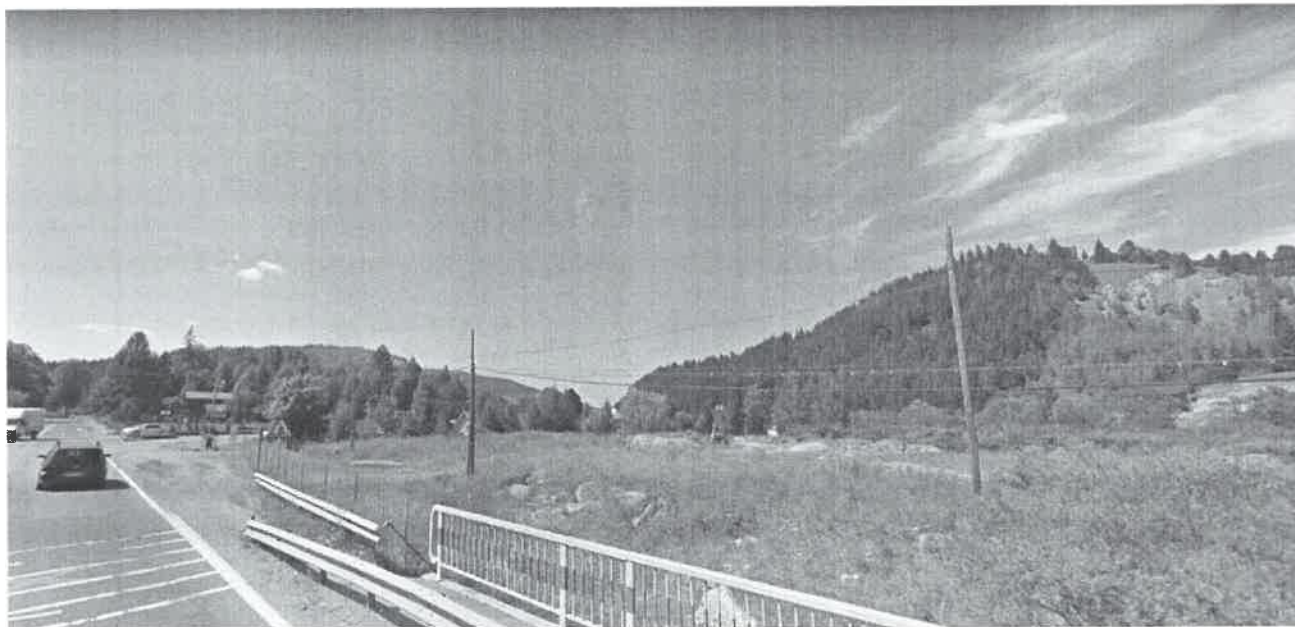
GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieledana@yahoo.com



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

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;

GHOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



_ aplicarea metodelor de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii proprietatii imobiliare.

Procedura de evaluare este conforma cu Standardele internationale de evaluare 2020, 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 8106 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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 21



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.

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 potentiale;
- 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.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

Scopul **Metodei comparațiilor directe** este să selecteze vânzările de pe piața comparabile și apoi să corecteze diferențele ce nu pot fi eliminate prin procesul de selecție. Elementele de comparație includ drepturile de proprietate, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare (motivatie), cheltuielile făcute imediat după achiziționare, condițiile de piață (data vânzării), localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea. Caracteristicile fizice ale unei parcele de teren se referă la mărimea sa, forma deschiderea, topografia, localizarea și privelistea sa.

IV.4 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; valoarea este subiectivă;
- ◇ evaluarea este o comparație;
- ◇ orientarea spre piață.

În urma aplicării metodelor de evaluare pentru estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare **au fost obținute următoarele valori:**

Metodele aplicate în evaluare	Valoarea de piață(LEI, fara TVA)
<i>METODA COMPARATIILOR DIRECTE</i>	<i>316.120</i>

Tinând cont de evoluția prețurilor de pe piața imobiliară din com. Pojorata, jud. Suceava și de caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul propune ca valoare de piață, cea estimată în baza metodei comparațiilor directe.

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

- Scopul evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării – vânzare, estimarea valorii în baza metodei prin comparația vânzărilor oferă o valoare similară prețurilor practicate pe piață atunci când există un număr de tranzacții suficiente.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 23



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



IV.5 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 26.02.2021 **VALOAREA PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCiare, amplasata in com. Pojorata, jud. Suceava, aflata in proprietatea COMUNEI POJORATA-DOMENIU PRIVAT, este de:**

**TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA TOTALA DE
8.106 MP**

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

VALOAREA DE PIATA

316.120 lei

64.850 €

valorile nu contin TVA

Data evaluarii este 26.02.2021. Cursul BNR 1EUR=4,8745 LEI.

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUIT: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.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 de evaluare bunuri, editia 2020
- 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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, autozatie nr. 0433/2021, legitimatie membru titular 14719/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GRILA DE COMPARATII

TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU SUPRAFATA DE 5.628 MP

Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Suprafata terenului (mp)	8.106.00	6.290.00	1.402.00	850.00	1.200.00
	Pret de vanzare (lei/mp)		6,00	16,00	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 zona centrala a com. Pojorata, in intersectia dintre DN17 si DJ175, in proximitate de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, jud. Suceava, fiind limitat de calea ferata uzinala, DN 17, calea de acces comuna la pietrui si albia raului Moldova	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona mediana, jud. Suceava	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona mediana, la iesirea spre Vatra Dornei, jud. Suceava, in proximitate de DN17, limitat de o latura de drum acces pietruit si pe o latura de parau de munte	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	DN 17, drum comunal pietruit	drum asfaltat	terenul are deschidere frontala drum pietruit ce face legatura cu DN17	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau
9 CARACTERISTICI FIZICE						
a	Marime (dimensiune) (mp)	8.106,00	6.290,00	1.402,00	850,00	1.200,00
b	Forma (raport dimensiuni) si front stradal	forma regulata	regulata	regulata	regulata	regulata
c	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
10 UTILITATI DISPONIBILE						
	Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	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 si alimentare apa	zona dispune de retea alimentare energie electrica	zona dispune de retea alimentare energie electrica si alimentare apa
11 ZONAREA						
	Zonarea -tipul zone:	zona centrala, ocupata de unitati prestari servicii si case de locuit unifamiliale	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

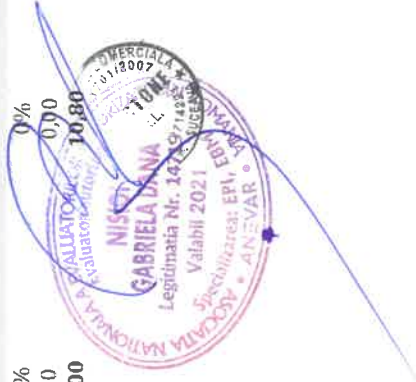
TEREN INTRAVILAN FANEATA CU SUPRAFATA TOTALA DE 8106 MP						
Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
	Suprafata terenului (mp)	8.106,00	6.290,00	1.402,00	850,00	1.200,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		6,00	16,00	10,00	12,00
1 DREPTUL DE 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
	Explicatii pentru corectii	Corectii pentru dreptul de proprietate nu s-au realizat, intrucat toate proprietatile sunt detinute cu drept deplin de proprietate				
	Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Drepturi de proprietate		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		6,00	16,00	10,00	12,00
2 RESTRICTII LEGALE						
	Restrictii legale -coeficienti urbanistici	-	-	-	-	-
	Explicatii pentru corectii	Corectii pentru restrictiile urbanistice in zona nu s-au realizat intrucat nu sunt informatii privind coeficientii urbanistici				
	Corectie procentuala pentru Restrictii		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru Restrictii locale - coeficienti urbanistici		0,00	0,00	0,00	0,00
	Corectie procentuala pentru autorizatie		0%	0%	0%	0%
	Corectie pentru autorizatie de construire		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret de vanzare (eur/mp)		6,00	16,00	10,00	12,00
3 CONDITII DE FINANTARE						
	Conditii de finantare	de piata	similare	similare	similare	similare
	Explicatii pentru corectii	Corectii pentru conditii de finantare nu s-au realizat intrucat conditiile de finantare sunt de piata in toate cazurile				
	Corectie procentuala		0%	0%	0%	0%
	Corectie totala pentru finantare		0,00	0,00	0,00	0,00
	Pret corectat (lei/mp)		6,00	16,00	10,00	12,00
4 CONDITII DE VANZARE						
	Conditii de vanzare	?	oferta	oferta	oferta	oferta
	Explicatii pentru corectii	Conform datelor de pe piata, se negociaza pana la 10% din pretul oferit, in cazul confirmarii tranzactiei				
	Corectie procentuala		-10%	-10%	-10%	-10%
	Corectie totala pentru conditii de vanzare		-0,6	-1,6	-1,00	-1,2
	Pret de vanzare (eur/mp)		5,40	14,40	9,00	10,80
5 CONDITII DE PIATA						
	Conditii ale pietii	prezent	prezent	prezent	prezent	prezent



Explicatii pentru corectii	Corectii pentru conditiile pietii nu se realizeaza intrucat tranzactia si ofertele sunt prezente, neincadrandu-se in perioada de fluctuatii a pietii.			
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru conditii ale	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	5,40	14,40	9,00	10,80
6 LOCALIZARE				

Localizare	terenul este amplasat in zona centrala a com. Pojorata, in intersectia dintre DN17 si DJ175, in proximitate de Biserica Sf. Ioan Botezatorul, jud. Suceava, fiind limitat de calea ferata uzinala, DN 17, cale ade acces comunala pietruita si albia raului Moldova	terenul este amplasat in com. Pojorata, zona mediana,, la iesirea spre Vatra Dornei, jud. Suceava, in proximitate de Dn17, limitat de o latura de drum acces pietruit si pe o latura de parau de munte	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	56%	-28%	11%	0%
Corectie totala pentru localizare	3,00	-4,00	1,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	8,40	10,40	10,00	10,80
7 CLASIFICARE TEREN				



Clasificare teren	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
<i>Explicatii pentru corectii</i>				
Corectie procentuala				
Corectie totala pentru clasificare	0%	0%	0%	0%
Pret de vanzare (eur/mp)	0,00	0,00	0,00	0,00
8 ACCES AMPLASAMENT	8,40	10,40	10,00	10,80

Accesul catre amplasament	DN 17, drum comunal pietruit	drum asfaltat	terenul are deschidere frontala drum pietruit ce face legatura cu DN17 Trans-Rarau	terenul are deschidere frontala drum asfaltat Trans-Rarau
---------------------------	------------------------------	---------------	--	---

Comparabilele si proprietatea subiect au acces la drumuri asfaltate, nefiind necesare corectii

<i>Explicatii pentru corectii</i>				
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru acces	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	8,40	10,40	10,00	10,80

9 CARACTERISTICI FIZICE

a	Marime (dimensiune) (mp)	8.106,00	6.290,00	1.402,00	850,00	1.200,00
<i>Explicatii pentru corectii</i>						
Corectie procentuala						
Corectie totala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Pret de vanzare (eur/mp)	8,40	8,40	8,40	8,40	8,00	8,80

Nu s-au aplicat corectii pentru comparabilele A, B, C si D care detin o suprafata optima pentru zona data, conform datelor de pe piata functionara, aplicandu-se corectii pentru topografie - terenul supus evaluarii fiind inundabil

Corectie procentuala	0%	-19%	-20%	-19%	-20%	-19%
Corectie totala	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	8,40	8,40	8,40	8,40	8,00	8,80

b Forma (raport dimensiuni) si front stradal

Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru forma si front	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
c	Topografie	plan	plan	plan	plan	plan
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru topografie	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	8,40	8,40	8,40	8,40	8,00	8,80

10 UTILITATI DISPONIBILE

Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte)	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 si alimentare apa	zona dispune de retea alimentare energie electrica	zona dispune de retea alimentare energie electrica	zona dispune de retea alimentare energie electrica si alimentare apa
---	--	--	--	--	--	--

Comparabilele si proprietatea subiect dispune de utilitati similare, nefiind necesare corectii

Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru utilitati	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur/mp)	8,40	8,40	8,40	8,40	8,00	8,80

11 ZONAREA



Zonarea -tipul zonei	zona centrala, ocupata de unitati prestari servicii si case de locuit unifamiliale	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
Zona amplasarii proprietii supuse evaluarii a fost ocupata de grupa de gunoi si de lastaris, nefiind un amplasament ce poate fi construit, fiind pretabil pentru depozitare materiale de balastiera. Comparabilele A-D sunt amplasamente construite, in acest sens se vor realiza corectii					
Corectie procentuala	0%	0%	0%	0%	0%
Corectie totala pentru zonare	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pret de vanzare (eur /mp)	8,40	8,40	8,80	8,80	8,80
Corectie totala neta	absoluta	-5,60	0,00	0,00	-1,20
Corectie totala bruta	ca % din pretul de vanzare	40%	-35%	0%	-10%
	absoluta	3,60	7,60	4,00	3,20
	ca % din pretul de vanzare	60%	48%	40%	27%
Valoarea de piata a terenului in suprafata de 8.106 mp (fara TVA)					64.850 €
					316.120 lei

Curs BNR la data de 26.02.2021

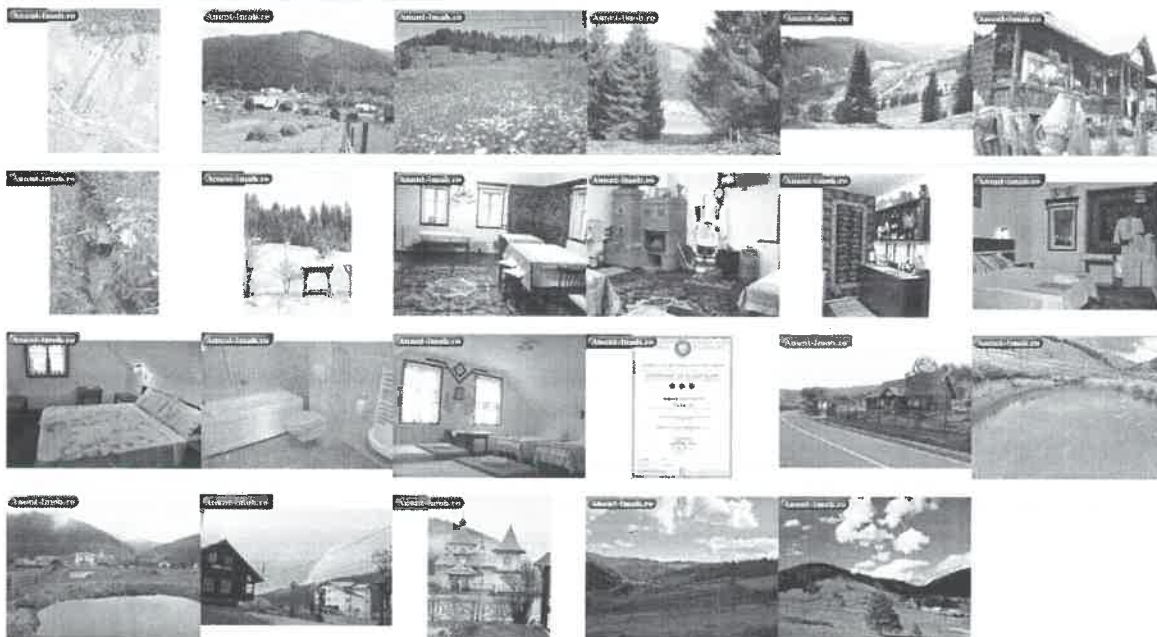
4.871474 lei



Vind un "colt de rai", ideal pentru investitii

- 525.000 Euro
- Pojorata, Suceava, Valea Putnei, Principala Nr.47

Anunt-Imob.ro



Vind un "COLT DE RAI" !!!

Teren intravilan si extravilan 35 000 m², Front stradal: 94m, situat la traseul DN17/E58, in inima Bucovinei, zona cu potential turistic inalt (localitatea e Statiune turistica). Suntem la unul din "TOP10-cele mai frumoase trasee din Romania" -> Pasul Mestecanis, si la 10km de Traseul Transrarau, 5km pana la Partia de sky Mestecanis, si 20km pana la Partia de sky Rarau-Campulung Moldovenesc. Bucovina este una dintre cele mai atractive si des frecventate zone turistice din Romania. Localitatea Valea Putnei este inconjurata de muntii Rarau si Giumalau, si de paduri de conifer, care ii da localitatii un farmec aparte, si peisaje deosebite in toate cele 4 anotimpuri, si indiferent de capriciile vremii. Localitatea Valea Putnei, fiind inconjurata de munti cu padure, este foarte bine protejata de toate la munitati ale naturii.

Peteren sunt; aproximativ 2Ha de padure cu brazi, peste 2000 de copaci si ditian ultrecut, 2 izvoare, 2 iazuri mici p-rupesti, 1 finta forata la 193 m - care aprovizioneaza casa cu apa potabila (ideal si pentru a fi inbuteliata in scop comercial), si conducta cu cuapa de la primarie - aprovizionarea e gratis.

Casa "EXPONAT DE MUZEU" cu o bogata istorie de peste 117 ani - UNICAT in Bucovina. Casa este recent restaurata si transformata intr-o Pensiune Agroturistica de 3 margarete, care se bucura de o mare popularitate in randul turistilor din toata lumea. Casa are sufragerie, bucatarie, 4 camere duble, 1 camera cu dubla, fiecare cu bai proprii, cazangerie (centrala pe lemne), statie de epurare.



Casa Lia are o suprafata de >>> la parter = 100m², la mansarda = 74 m²

Casa mica >>> la parter = 90m², la mansarda = 89m².

Locatia este superb si este la mare cautare de turisti. Casa Lia a creat deja o imagine foarte buna, si are mult rezervari cu jumatate de an inainte, asa ca afacerea merge, trebuie doar s-o dezvolti !!!!

Ne gasiti pe booking.com, Casa Lia din Valea Putnei, jud. Suceava. Avem cel mai mare rating din zona.

Avem elaborate proiecte, cu autorizatii, pentru constructia unui SAT de VACANTA, cu Restaurant Bucovinean, cu 20 case bucovinene, cu SPA, o mini ferma E posibil de accesat fonduri Europene pentru constructia acestui SAT (holiday village PUTNATHAL).

Vind URGENT, pret negociabil, de la 15 euro/m² de teren + casa 65 000 euro si + afacerea = 30 000 euro.

Flexibil pentru diferite variante. >>>

Daca toate impreuna >>>> NEGOCIERI !!!!

Suprafata (M²): 35000

Gaz: ✕

Electricitate: ✓

Apa: ✓

Canalizare (fosaseptica): ✓

Clasificare: intravilan

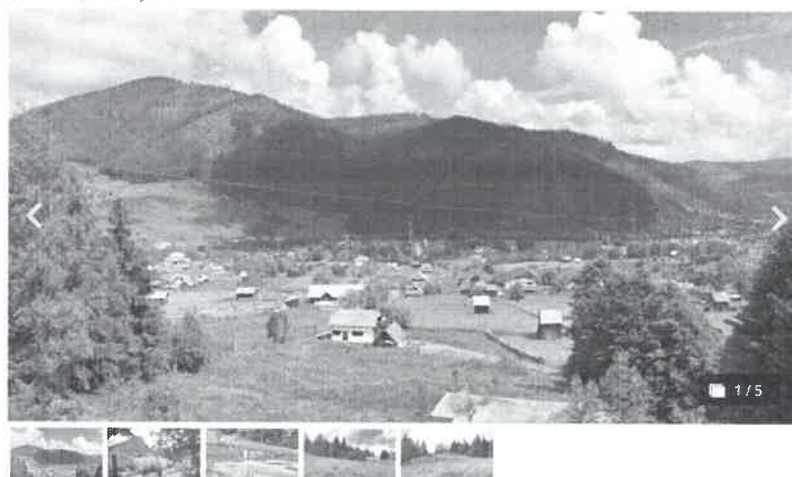
Oferta de la: Proprietar

Teren vanzare

38 000 €

6 €/m²

Suceava (judet), Pojorata



Sv.

755

Adresa completata

Comentarii

Comentarii

Comentarii

Textul este automat generat de sistemul de recomandare si nu este garantat. Pentru mai multe detalii, vizitați profilul utilizatorului.

Administrativul este de la 15.000 € (15.000 €) (15.000 €)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Inapoi la cautare Teren de Vanzare Suceava Pojorata (comuna) Pojorata Teren vanzare Teren vanzare **38 000 €** Suceava (judet), Pojorata **6 €/m²** Prezentare generala Suprafata teren (m²): 6 290 m² Descriere anunt Teren de vanzare in Pojorata, 6290.00 mp, toata utilitatile trase, electric, apa, fosaseptica. Inceput de constructie, fundatii, temelie pentru casa de vacanta, zid de sprijin, si drum. Zona deosebita, linistita, drum recent realizat, doar ultimi 200m pana la proprietate sunt cu pietris. Acte la zii, impozite platite, tot in regula. Detalii doar telefonic, fara schimburi, fara mesaje!!

Harta



Teren 1402 mp - la munte! - Valea putnei

22.432 EUR

Anunțuri similare

POJORĂTA, JUDEȚUL SUCEAVA

01.12.2020



Descriere

Teren 1402 mp - la munte! - Valea putnei! Aproape de drumul european ce leaga suceava de vatra doinei! Intr-o zona...! De poveste! Frumusețea și puritatea naturii așa cum nu ai văzut de mult!!! Terenul are deschidere la drum pe toată lungimea lui (a terenului!) iar pe partea cealaltă un parau de munte, la fel, pe toată lungimea terenului! Pret: 22.432 euro! Detalii: 0727817187 id intern: aph248.

Teren 1402 mp - la munte! - Valea putnei! 22.432 EUR Pojorâta, Județul Suceava-16 EUR/MP

01.12.2020



Descriere

Teren 1402 mp - la munte! - Valea putnei! Aproape de drumule europeane ce leaga suceava de vatra doinei! Intr-o zona...! De poveste! Frumusețea și puritatea naturii așa cum nu ai văzut de mult!!! Terenul are deschidere la drum pe toată lungimea lui (a terenului!) iar pe partea cealaltă un parau de munte, la fel, pe toată lungimea terenului! Pret: 22.432 euro! Detalii: 0727817187 id intern: aph248. ...

