

2021



NR. 78/30.07.2021

# **RAPORT DE EVALUARE**

## **TEREN INTRAVILAN, FANEATA CU**

## **SUPRAFATA DE 1328 MP**

**Adresa imobil:** sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava

**Proprietar:** COMUNA POJORATA, DOMENIU PRIVAT

**Client:** PRIMARIA COMUNEI POJORATA

**Utilizator:** PRIMARIA COMUNEI POJORATA

**Evaluator:** GEOSTONE SRL, membru corporativ ANEVAR

**Data raportului:** 30.07.2021

**Data evaluarii:** 30.07.2021



*Datele, informatiile si continutul prezentului raport fiind confidentiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate si nu vor fi transmise unor terti fara acordul scris si prealabil al evaluatorului GEOSTONE S.R.L.*

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanadan@yahoo.com



|                                                                                            |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARTEA I – INTRODUCERE .....</b>                                                        | <b>4</b>  |
| REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE .....                          | 4         |
| CERTIFICAREA EVALUATORULUI .....                                                           | 7         |
| <b>PARTEA II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII.....</b>                                 | <b>8</b>  |
| II.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI .....                                      | 8         |
| II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNAȚI .....                    | 9         |
| II.3 SCOPUL EVALUARII.....                                                                 | 9         |
| II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE ..... | 9         |
| II.5 TIPUL VALORII .....                                                                   | 10        |
| II.6 DATA EVALUARII.....                                                                   | 11        |
| II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII.....                                | 11        |
| II.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA.....             | 11        |
| II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE .....                                                     | 13        |
| II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....                                 | 15        |
| II.11 DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV .....                                                | 15        |
| II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI.....                                                           | 16        |
| <b>PARTEA III – PREZENTAREA DATELOR.....</b>                                               | <b>17</b> |
| III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE .....                      | 17        |
| III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE .....                                                  | 17        |
| III.3 DESCRIEREA TERENULUI .....                                                           | 18        |
| III.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT .....                                                 | 18        |
| <b>PARTEA IV – ANALIZA PIETII IMOBILIARE .....</b>                                         | <b>19</b> |
| IV.1 ANALIZA CERERII .....                                                                 | 19        |
| IV.2 ANALIZA OFERTEI .....                                                                 |           |
| IV.3 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII .....                                                     |           |
| <b>PARTEA V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI .....</b>                                   | <b>23</b> |
| <b>PARTEA VI – EVALUAREA PROPRIETATII .....</b>                                            | <b>25</b> |

GEOSTONE S.R.L.

Membbru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

telefon: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yehoo.com



|                                                                                      |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE.....                                               | 25        |
| <b>PARTEA VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII .....</b>           | <b>29</b> |
| VII.1 ANALIZA REZULTATELOR.....                                                      | 29        |
| VII.2 CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....                                                  | 30        |
| <b>ANEXE.....</b>                                                                    | <b>31</b> |
| ACTE DE PROPRIETATE .....                                                            | 31        |
| DOCUMENTATIE CADASTRALA.....                                                         | 31        |
| INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETEI ..... | 31        |
| FIGURI, SCHEME, FOTOGRAFII SECUNDARE (neincluse in capitolele anterioare).....       | 31        |
| <b>BIBLIOGRAFIE.....</b>                                                             | <b>32</b> |



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Comuna Lung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**GEOSTONE**

## **PARTEA I - INTRODUCERE**

### ***REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE***

**OBIECTUL EVALUARII:** **TEREN FANEATA, INTRAVILAN CU SUPRAFATA DE 1328 MP.**

**IDENTIFICARE** identificat cu nr. cad. 35086, inscris in CF 35086 UAT Pojorata  
**CADASTRALA IMOBIL**

**PROPRIETAR** Comuna Pojorata, domeniu privat

**ADRESA PROPRIETATII** Sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava

**CLIENT / UTILIZATOR** Client - PRIMARIA COMUNEI POJORATA  
Utilizator - PRIMARIA COMUNEI POJORATA

1 **NATURA SI SURSA** Informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre  
**INFORMATIILOR** reprezentantii Primariei comunei Pojorata. In elaborarea raportului de evaluare au fost utilizate informatii de pe piata imobiliara, segmentul de piata terenuri amplasate in intravilanul localitatilor, cu posibila utilizare rezidentiala, amplasate in com. Pojorata.

**SCURTA DESCRIERE A** Terenul fâneata cu suprafata de 1328 MP, este amplasat in zona  
**IMOBILULUI** mediana, in intravilanul com. Pojorata, in proximitate de biserica si Scoala cu clasele I-VIII Pojorata. Prezinta o forma regulata, terenul fiind liber de constructii. Parcela de teren are acces din drum comunal asfaltat, prin intermediul parcelei de teren propr. Cosmaciuc Constantin, teren imprejmuit partial cu gard metalic, cu acces la retea alimentare energie electrica.

Vecinati: la N- proprietar comuna Pojorata, la E- comuna Pojorata, la V - propr. Cosmaciuc Constantin, la S - propr. Morosan Mircea. Proprietatea are acces la retea de alimentare cu energie electrica.

**CONDITII LIMITATIVE** Nu sunt  
**DEOSEBITE**

**TIPUL VALORII** Valoarea de piata

**SCOPUL EVALUARII** VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



|          |                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|----------|-----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|          | <b>DATA EVALUARII</b>                               | <b>30.07.2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>2</b> | <b>DATA RAPORTULUI</b>                              | <b>30.07.2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|          | <b>DATA INSPECTIEI</b>                              | <b>28.07.2021</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|          | <b>CURS DE SCHIMB BNR</b>                           | <b>4,9198 lei echivalent 1 eur</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|          | <b>LA DATA EVALUARII</b>                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>3</b> | <b>DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE</b>          | <p>Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara proprietatea este inregistrata cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniu privat, dobandit prin Lege in baza Actelor administrative nr. 50/2021, 3456/01.07.2021, emise de Consiliul Local Pojorata. Nr. Anexa la HCL nr 50 din 23/06/2021 emis de Primaria com. Pojorata.</p> <p>Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara (foaia de sarcini) asupra proprietatii imobiliare nu sunt inregistrate sarcini.</p> |
| <b>4</b> | <b>DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE</b>             | Nu s-au pus la dispozitia evaluatorului, acte de proprietate asupra proprietatii.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>5</b> | <b>DATE PRIVIND DOCUMENTATIA CADASTRALA</b>         | Extras de carte funciara<br>Plan de amplasament si delimitarea imobilului                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>6</b> | <b>UTILIZAREA ACTUALA A PROPRIETATII</b>            | La data inspectiei, 28.07.2021, terenul era liber de constructie, ocupat de faneata.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|          | <b>CEA MAI BUNA UTILIZARE A PROPRIETATII</b>        | Analizand proprietatea imobiliara si anume terenul in suprafata de 1328 mp, cea mai buna utilizare a proprietatii poate fi rezidentiala (gradina sau pentru edificare). Analiza CMBU a fost realizata de catre evaluatorul, pentru a se identifica segmentul de piata, de unde vor fi selectate ofertele, pentru estimarea valorii de piata.                                                                                                                                                          |
|          | <b>ZONA DE AMPLASARE</b>                            | Proprietatea este amplasata in zona mediana a com. Pojorata, in zona rezidentiala, ocupata de case de locuit unifamiliale.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|          | <b>ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE</b> | Parcela de teren are acces din drum comunal asfaltat, prin intermediul parcelei de teren propr. Cosmaciuc Constantin.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legi timatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

**GEOSTONE S.R.L.**

*Comuna Lunga Moldovenesc*

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



**GEOSTONE**

|                                                      |                                                                                      |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>CARACTERUL</b>                                    | Zona mediana cu caracter rezidential, ocupat de case de locuit                       |
| <b>EDILITAR LA ZONEI</b>                             | unifamiliale.                                                                        |
| <b>UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI</b>                 | Retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa, aflate in zona.          |
| <b>UTILITATI DISPONIBILE PROPRIETATII/RACOR DATA</b> | Retea alimentare energie electrica, aflata in zona.                                  |
| <b>AMBIENT</b>                                       | Zona ocupata de terenuri virane, case de locuit                                      |
| 8 <b>METODE UTILIZATE</b>                            | Metoda comparatiilor directe                                                         |
| <b>VALOAREA DE PIATA</b>                             |                                                                                      |
| 9 <b>ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE</b>  | <div data-bbox="582 884 885 1131"> </div> <div data-bbox="933 929 1117 1108"> </div> |
| 10 <b>CONCLUZIA FINALA ASUPRA VALORII DE PIATA</b>   | <p><b>27.500 lei respectiv 5.590 eur</b></p> <p>valorile nu contin TVA</p>           |

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

10

**GHOSTONES.R.L.**

*Computing Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



## **CERTIFICAREA EVALUATORULUI**

*Subsemnatul certifica in cunostinta de cauza ca:*

- *Afirmatiile sustinute in prezentul raport sunt reale si corecte;*
- *Analizele, opiniile si concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele si conditiile specificate si se constituie ca analize, concluzii si opinii personale si nepartinitoare din punct de vedere profesional;*
- *Nu am niciun interes prezent sau viitor in proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate;*
- *Nu am nicio partinire legata de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legata de partile implicate in aceasta evaluare;*
- *Remunerarea evaluatorului nu se face in functie de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obtinere a unui rezultat dorit sau de aparitia unui eveniment ulterior, remunerarea de fapt nu exista, lucrarea fiind cu scop didactic;*
- *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 2018;*
- *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 30.07.2021, este estimata la 30.07.2021.*
- *Prin prezenta certifica faptul ca este competent sa efectueze acest raport de evaluare.*

Evaluatori: Gabriela Dana Nisioi

Data certificarii: 30.07.2021



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## **PARTEA II - TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII**

### **II.1. IDENTIFICAREA SI COMPETENTA EVALUATORULUI**

- Denumire societate: **S.C. GEOSTONE S.R.L.**
  - **Membru corporativ ANEVAR**
  - **Nr. legitimatie ANEVAR - 433/2021**
  - Cod unic de inregistrare: 22714221
  - Nr. inregistrare: J33/1701/2007
  - Sediul 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, Legitimatie nr. 14719/2021:**
  - - Evaluator autorizat de proprietati imobiliare - constructii comerciale, constructii industriale si agricole, constructii comerciale, constructii speciale si anexe
  - - Evaluator autorizat de bunuri mobile - masini, echipamente si utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport
  - Absolventa a cursurilor de pregatire profesionala continua in domenii precum: Standardele Internationale de Evaluare (IVS), Garantarea imprumutului, Deprecierea constructiilor, Evaluarea stocurilor, Evaluarea activelor de infrastructura, Analiza celei mai bune utilizari, Particularitati in evaluarea echipamentelor, Identificarea cadastrala a proprietatii imobiliare.
  - Experienta in domeniul evaluarii proprietatii imobiliare -10 ani.
- ✓ Analizele, opiniile si concluziile raportate se limiteaza numai la ipotezele si conditiile limitative prezentate si reprezinta analizele, opiniile si concluziile profesionale, obiective si impartiale;
- ✓ Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau viitor fata de proprietatea care constituie obiectul acestui raport si niciun interes personal legat de partile implicate
- ✓ Evaluatorul are fata de proprietar pozitia de executant.
- ✓ Evaluatorul in procesul de evaluare si in elaborarea raportului nu a fost asistat de terti



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

12

GEOSTONES.R.L.

Comaulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## II.2 IDENTIFICAREA CLIENTULUI SI A ORICAROR UTILIZATORI DESEMNATI

- Identificare client: **PRIMARIA COMUNEI POJORATA.**
- Identificare utilizatori desemnati:
  - Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare il are doar clientul. Accesul unei terte persoane la prezentul poate fi realizata cu acordul scris al evaluatorului.**
  - Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat si in conformitate cu necesitatile solicitate de catre **PRIMARIA COMUNEI POJORATA** fata de care evaluatorul poarta raspundere pentru corectitudine si acuratetea datelor prezentate.

## II.3 SCOPUL EVALUARII

**Scopul prezentei evaluari este VANZAREA PROPRIETATII IMOBILIARE.**

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

Utilizarea propusa a evaluarii este **vanzarea proprietatii imobiliare.**

Prezenta evaluare nu poate fi utilizata decat in scopul in care a fost solicitata si realizata, si nu poate fi utilizata in alte scopuri sau in afara contextului prezentat.

## II.4 IDENTIFICAREA PROPRIETATII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

- **Adresa proprietatii (adresa postala, cod postal):** sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava
- **Descriere legala conform cadastru si CF:**
  - Imobilul este inregistrat in Cartea Funciara 35086 UAT Pojorata, cu nr. cad. 35086;
  - Conform partii I din extrasul CF imobilul este identificat: TEREN INTRAVILAN, faneata CU SUPRAFATA DE 1328 MP

Conform partii a II-a (foaia de proprietate): proprietatea **este inregistrata cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniu privat**, dobândit prin Lege in baza Actelor administrative nr. 50/2021, 3456/01.07.2021, emise de Consiliul Local Pojorata. Nr. Anexa la HCL nr 50 din 23/06/2021 emis de Primaria com. Pojorata.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GESTONES.S.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



Conform partii a III-a (foaia de sarcini): proprietatea este libera de sarcini.

Abateri de la cartea funciara nu s-au constatat, adresa imobilului si numele proprietarului nu sunt eronate.

- Conformitati date Plan amplasament cu datele inspectiei: conform inspectiei nu s-au identificat diferente de suprafata si de amplasament din acte fata de cele din teren.

#### • Date privind dreptul de proprietate

**Dobandirea:** Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara proprietatea **este inscrisa cu drept de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA domeniu privat**, dobandit prin Lege in baza Actelor administrative nr. 50/2021, 3456/01.07.2021, emise de Consiliul Local Pojorata. nr. Anexa la HCL nr 50 din 23/06/2021 emis de Primaria com. Pojorata.

**Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosinta, dispozitie), fara alte drepturi subordonate.

- **Dreptul de proprietate supus evaluarii:** drept absolut asupra imobilului.
- **Diferenta scriptic-faptic:** Analizand actele cadastrale si extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferente intre scriptic si faptic, respectiv proprietatea fizic se prezinta ca cea descrisa in acte.

## II.5 TIPUL VALORII

Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020.

Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **VANZARE** tipul de valoare adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020, este **VALOAREA DE PIATA**

Estimarea valorii de piata va tine cont de ipoteze fundamentale, care clarifica starea activului in cadrul schimbului ipotetic sau situatiile in care se presupune ca activul se schimba.

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2020.

**«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.»**

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**Valoarea de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului.** Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii este de 4,9198 LEI pentru 1 eur la data evaluarii 30.07.2021.

## II.6 DATA EVALUARII

Data evaluarii: 30.07.2021

Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 30.07.2021 si este valabila la aceasta data.

## II.7 DOCUMENTAREA NECESARA PENTRU EFECTUAREA EVALUARII

**Definirea misiunii de evaluare** este efectuată de evaluator în comun acord cu beneficiarul serviciilor de evaluare si are drept scop stabilirea conditiilor si criteriilor de desfasășurare a lucrarilor de evaluare. Misiunea de evaluare include urmatoarele elemente care sunt prezentate in cadrul prezentului raport: identificarea a proprietatii imobiliare; identificare a drepturilor de proprietate evaluat; destinatia evaluarii si orice limitare legata de aceasta; definitie a tipului de valoare; data evaluarii si data raportului; identificare ariei de aplicabilitate a evaluarii si a raportului; identificare a oricaror conditii limitative pe care se bazeaza evaluarea.

Evaluatorului i-au fost furnizate doar actele cadastrale, actele de proprietate nu i-au fost puse la dispozitie.

Limitari privind documentatia: nu au fost prezentate actele de proprietate..

Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator membru titular Gabriela Dana Nisioi in prezenta reprezentantului primariei com. Pojorata La data inspectie evaluatorul a avut acces la teren pentru o vizualizare adecvata.

In indeplinirea misiunii de evaluare solicitate, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extrasul de carte funciara, planul de amplasament al imobilului si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectie si culegerea informatiilor despre zona si anume tipul zonei, utilizarea terenului in zona, tipul cladirilor edificate in zona, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al terenurilor avand CMBU rezidential, amplasate in com. Pojorata.

## II.8 NATURA SI SURSA INFORMATIILOR UTILIZATE PE CARE SE VA BAZA EVALUAREA

- Informatii aferente definirii temei:
  - Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de carte funciara.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



**GEOSTONES.R.L.**

*Comuna Lung Moldovenesc*

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

*mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@yahoo.com*



- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Conform datelor actelor cadastrale si inspectiei, terenul intravilanu categoria de folosinta pasune, poate avea destinatia terenurilor din zona, respectiv viran, ce reprezinta utilizare intermediara. Pentru specificarea care este C.M.B.U. este necesar un Certificat de urbanism, cu specificarea coeficientilor urbanistici.
- Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului si inspectiei in teren, sunt retea alimentare energie electrica si retea alimentare apa.
- Informatii publice:
  - Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ul Primariei Pojorata, de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii.
  - Informatiile privind zona evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei vizual, si din informatiilor oferite de vecinii proprietatii.
  - Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

**Informatiile preluate din surse publice se presupune a fi credibile. Corectitudinea preluarii informatiilor ramane in responsabilitatea evaluatorului.**

- Informatii descriptive:
  - Datele cu privire la componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.
  - Date tehnice, indici urbanistici si date economice cu privire la teren nu au fost disponibile evaluatorului.

**Informatiile descriptive observate si culese de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.**

- Informatii adecvate de pe piata specifica
  - Piata analizata de catre evaluator s-a referit la piata imobiliara, segmentul de piata a terenurilor virane, intravilane, avand destinatia de terenuri pentru constructii rezidentiale. Datele privind piata imobiliara au avut ca sursa agentii imobiliare de pe segmentul dat, site-uri de specialitate ([www.storia.ro](http://www.storia.ro), [www.homezz.ro](http://www.homezz.ro), [www.imobiliare.ro](http://www.imobiliare.ro), [www.olx.ro](http://www.olx.ro), [www.multecase.ro](http://www.multecase.ro), site-urile agentii imobiliare), presa electronica, notariate si baza de date proprie a evaluatorului.

**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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



**GHOSTONES.R.L.**

*Compu lung Moldovenesc*

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanana@yahoo.com



**Datele selectate si verificate de evaluator raman in responsabilitatea acestuia.**

## **II.9 IPOTEZE SI IPOTEZE SPECIALE**

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport. Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Evaluatorul a examinat planul de amplasament si delimitarea imobilului vizat de OCPI si a identificat proprietatea impreuna cu proprietarul. Locatia indicata si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte.
- Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu a 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 imobilului, schitele, planurile de situatie puse la dispozitia evaluatorului se considera a fi corecte, dar nu se asuma nici o responsabilitate in aceasta privinta.
- 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.
- 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

**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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



GEOSTONE S.R.L.

Computing Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; evaluatorul nu are competența în acest domeniu.
- **Proprietatea este liberă de sarcini, evaluarea realizându-se asupra unui drept absolut (real) de proprietate.**
- Se presupune o detinere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză a terenului, prin săpături, pentru a analiza condițiile de fundare (în acest scop fiind necesar un studio geo). Nu-mi pot exprima opinia asupra stării solului și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida terenul ca fiind construibil.
- 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 terți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietate evaluată nu au fost identificate;

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONE S.R.L.

Compulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanon@yahoo.com



## II.10 RESTRICTII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

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

Data: 30.07.2021

Evaluator: Gabriela Dana Nisioi

## II.11 DECLARATIA CONFORMITATII CU SEV

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 implementare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

19

GEOSTONE S.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2020 (definitii)

## II.12 DESCRIEREA RAPORTULUI

**Prezentul raportul de evaluare** este instrumentul prin care evaluatorul comunica clientului rezultatele si concluziile evaluarii imobiliare.

Raportul de evaluare intocmit este unul explicativ, detaliat (narativ), in format letric ce poate fi comunicat clientului pe hartie sau pe suport electronic.

Continutul si structura raportului de evaluare respecta cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2020, tinand cont si de cerintele clientului legate de tipul de proprietate, de natura si complexitatea misiunii de evaluare.

Prezentul raport de evaluare exprima opinia clara si neechivoca si suficient de detaliata, care garanteaza ca informeaza corect si nu v-a duce la neintelegeri asupra situatiei reale si asupra valorii estimate a proprietatii evaluate.

Forma raportului de evaluare a tinut cont de informatiile specifice primite de evaluator la client si de scopul utilizarii evaluarii de catre acesta.

Raportul de evaluare explica metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse in cursul evaluarii si prezinta informatiile semnificative care au fost folosite in analiza.

**Raportul de evaluare** este obiectiv si **evaluatorul** asigura ca nu exista conflicte de interese, nu este influentat de presiuni din partea clientului sau a unei terte persoane, pentru a prezenta un rezultat predestinat al evaluarii.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



## **PARTEA III – PREZENTAREA DATELOR**

### **III.1 DATE DESPRE ARIA DE PIATA, ORAS, VECINATATI SI LOCALIZARE**

Comuna Pojorîta se află situată în nord - estul României și în vestul județului Suceava Comuna este compusă din satele Valea Putnei și Pojorîta și se învecinează la sud cu Dorna Arinii, la nord - vest cu Fundu Moldovei, la vest cu Iacobenii și la nord cu Sadova. Teritoriul comunei Pojorîta este situat din punct de vedere fizico - geografic la poalele Masivului Giumalău (1857 m), în văile râurilor Moldova și Putna. În aval de comuna Pojorîta, Valea Moldovei se îngustează brusc în gresiile și conglomeratele de Muncel, luând aspect tipic de chei, „Cheile Pojorîtei”, care sunt flancate de dealurile Muncel de Nord., Măgura cu Piatra Stejarului la Est. În peretele stâncos și abrupt al Măgurii se găsește rezervația geologică cunoscută sub numele de „Stratele de Pojorîta”.



### **III.2 DESCRIEREA SITUATIEI JURIDICE**

Proprietatea subiect: **teren intravilan, faneata cu suprafata de 1328 mp.**

Actele care atesta dreptul de proprietate: **proprietatea este inregistrata cu drept deplin in favoarea COMUNEI POJORATA, domeniu privat.**

**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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



**GEOSTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



Coraborat actele cadastrale, plan de amplasament si extras de Carte Funciara si cu inspectia in teren nu s-au sesizat diferente, situatia fiind similara cea in teren cu cea din acte de proprietate si cadastrala.

Legal conform actelor cadastarale, imobilul are destinatie de faneata la data inspectiei imobilul fiind liber de constructie.

### **III.3 DESCRIEREA TERENULUI**

- Utilizarea terenului in zona: liber de constructii si rezidential;
- Utilitati ale amplasamentului: retea alimentare energie electrica;
- Forma: forma regulata;
- Deschidere: Parcela de teren are acces din drum comunal asfaltat, prin intermediul parcelei de teren propr. Cosmaciuc Constantin, teren imprejmuit partial cu gard metalic,
- Situatia actuala a terenului: La data inspectiei, 28.07.2021, terenul era liber de constructie, ocupat de fâneata,
- Date conform Certificat de urbanism: evaluatorul nu a avut la dispozitie certificat de urbanism;
- Vecinatati: la N- proprietar comuna Pojorata, la E- comuna Pojorata, la V – propr. Cosmaciuc Constantin, la S – propr. Morosan Mircea.
- Puncte de interes: proximitate de mun. Campulung Moldovenesc; ;
- Distanta fata de institutii publice:- 0,5 km de Primaria Pojorata;
- Distanta rutiera fata de retele de transport urban: in zona;
- Topografie :partian plan/partial panta;
- Zona verde: terenuri virane si terenuri ocupate de case de locuit unifamiliale;



### **III.4 ISTORICUL PROPRIETATII SUBIECT**

- Data achizitiei/dobandire: prin Lege
- Transferuri ulterioare de drepturi: dupa data de dobandire a terenului: nu s-au realizat;
- Schimbari de utilizare: nu s-au realizat;
- Imbunatatiri, amenajari: nu s-au realizat alte imbunatatiri.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## **PARTEA IV – ANALIZA PIETII IMOBILIARE**

Analiza pieței este identificarea și studierea pieței pentru un anumit bun sau serviciu.

Evaluatorii folosesc analiza pieței pentru a determina dacă este o confirmare a pieței pentru o proprietate existentă cu o anumită utilizare sau dacă este evident că va fi o confirmare a pieței pentru o utilizare propusă a unui amplasament într-un moment în viitor.

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizarea unei proprietăți. O construcție existentă sau propusă pentru o anumită utilizare poate fi considerată în funcție de criteriile fezabilității financiare și productivității maxime numai după ce s-a demonstrat că există o confirmare corespunzătoare pe piață pentru existența acelei utilizări. Analizele mai aprofundate merg la specificarea caracterului acestor confirmări și asemenea studii pot determina strategii de marketing pentru o proprietate existentă sau propusă, pot defini caracteristici de proiectare a unei dezvoltări imobiliare sau să ajute la estimarea cotei de piață pe care ar putea să o cucerească proprietatea și la estimarea ratei de absorbție probabile.

Pentru a evidenția confirmările pieței pentru o anumită utilizare a unei proprietăți, analistul trebuie să identifice relația dintre cerere și oferta competitivă de pe piața analizată - acum și în viitor. Această relație arată gradul de echilibru (sau dezechilibru) care caracterizează piața prezentă și condițiile ce ar caracteriza piața peste o perioadă de prognoză.

Valoarea de piață a unei proprietăți este în mare măsură o funcție de poziția sa competitivă pe piața sa. Cunoscând caracteristicile proprietății evaluate, evaluatorul va putea identifica proprietățile competitive (oferta) și va putea înțelege avantajele comparative pe care proprietatea le oferă potențialilor cumpărători (cererea). Împreună cu înțelegerea condițiilor economice, a efectului lor asupra piețelor imobiliare, evaluatorul va putea aprecia mai bine influențele externe ce afectează proprietatea.

### **IV.1 ANALIZA CERERII**

Chiar dacă un teren este bine poziționat, are toate utilitățile, facilitățile, zona este dezvoltată, prețul său tot s-a diminuat în ultimii trei ani cu 20-30%, poate chiar mai mult în orașele de provincie mai mici, ne-a declarat domnul Dragoș Dragoteanu, președintele "Euroest", companie imobiliară ce se ocupă preponderent de segmentul de terenuri din București, Ilfov, Constanța, Brașov și Valea Prahovei.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



Pe de altă parte, terenurile situate în oraș (nu la periferie), dar în planul al doilea sunt mai puțin căutate de investitori. Prin urmare prețurile acestora au scăzut în intervalul amintit cu 30-60%. Terenurile de la periferie și care nu prezintă deschidere la o șosea importantă, la un bulevard, la o linie de centura, au avut cel mai mult de suferit, în ultimii trei ani prețurile lor scăzând cu 60-90%. "Ce se vindea înainte cu 90-100 euro pe mp, acum nu este vandabil nici măcar cu 9-10 euro, deoarece, dacă cineva are bani în bancă nu consideră justificat să cumpere un teren pe care nu are cui să-l vândă în următorii cinci ani și nu-i poate garanta nimeni că poate lua pe el măcar banii care s-ar regăsi în dobânda oferită de bancă", argumentează domnul Dragoteanu.

### **Terenurile "fără căutare" nu se pot vinde**

În prezent există două mari categorii de terenuri: vandabile și nevandabile indiferent de preț. "Nici în cinci ani nu o să se schimbe nimic. Terenurile vandabile au șansa să fie cumpărate la prețuri mai mari sau mai mici, în funcție de cum se mișcă piața, iar terenurile care nu sunt căutate nu au nicio șansă să fie vândute sau să le crească prețul. Nu există o zonă gri, doar albă și neagră. Zona gri în imobiliare nu mai există!", spune Dragoș Dragoteanu.

În categoria terenurilor vandabile se regăsesc proprietățile aflate în poziții foarte bune, fie că ne referim la terenuri pentru rezidențiale sau spații comerciale, cu prețuri diminuate în baza noilor conjuncturi economice și terenurile agricole comasate. Terenuri foarte bune sunt situate în orașele mari, obligatoriu la bulevarde principale sau la ieșiri de drumuri europene, Dezvoltatorii și retailerii sunt în continuare interesați, bineînțeles, dacă terenurile sunt la prețurile reale, cu corecțiile aferente ultimilor trei ani.

La polul opus este terenul care nu-i trebuie nimănui pentru că se află într-o poziție proastă, în zonă în care nu există utilități, facilități, un plan de dezvoltare, un concept urbanistic de încadrare în viitorul apropiat. Nu contează dacă sunt intravilane sau nu. În fond procedura de introducere în intravilan este simplă și durează uzual 1-3 luni, adaugă domnul Dragoteanu.

În privința terenurilor agricole, dacă sunt comasate sunt vandabile și căutate la prețuri de 1.500-2.000 euro pe ha. La polul opus, sunt terenuri care nu se pot vinde nici la 700-800 euro pe ha pentru cănu sunt comasate și nu prezintă interes pentru investitorii cu potențial financiar. "Indiferent cât s-ar cere pe ele nu există cumpărători deoarece achiziționarea unor astfel de terenuri nu numai că este inutilă, dar și încurcă, de exemplu trebuie plătit impozit pe ele, care chiar dacă astăzi este mic, mâine s-ar putea să fie mai mare", atrage atenția domnul Dragoteanu.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



24

GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



Cel mai important criteriu pentru clasificarea terenurilor este situarea acestora. S-a ajuns la o normalitate, în sensul că 90% contează situarea terenului: deschiderea la bulevard, la facilități, la vecinătăți, utilități. Restul de 10% este potențialul de dezvoltare al zonei, de exemplu dacă există deja în curs dezvoltări urbanistice legate de infrastructură, investiții ale autorităților, deschiderea de noi obiective publice sau de sedii private.

Un segment aparte este reprezentat de categoria terenurilor "de necesitate". Există firme care se dezvoltă mai ales în perioade de criză, de exemplu retailerii, lanțurile de magazine mari, de benzinării, showroom-uri. Acestea au găsit în criză o oportunitate majoră de a cumpăra la prețuri mici terenuri pe care altădată nu și le permiteau ca preț sau care pur și simplu nu erau scoase la vânzare. Acestea sunt terenurile "de necesitate". O firmă care se dezvoltă are nevoie de un anumit produs imobiliar, cumpără terenul pe care apoi îl gajează la bancă, iar pe baza ipotecii de la bancă obține credit pentru construcție. "Băncile dau în continuare credit pentru investiții imobiliare care pornesc de la o necesitate de achiziție, dacă beneficiarul are flux de numerar și o cifră de afaceri serioasă", menționează domnul Dragoteanu.

#### IV.3 ANALIZA OFERTEI

Oferta de terenuri este generoasă în com. Pojorata jud. Suceava, cu toate că terenuri libere de construcții, pretabile pentru edificare construcții rezidențiale și comerciale (turistice) au fost identificate, respectiv la două terenuri ocupate de construcții, 2-3 parcele de teren sunt libere de construcții, concluzionând că terenurile sunt în proiect de a fi construite. Ofertele identificate în mediul online și în mass-media include loturi de teren cu suprafețe cuprinse în intervalul 1000-5000 mp, suprafețe cerute în zona dată, la prețurile de 8 eur/mp până la 2 eur /mp, din zona centrală spre zona periferică, având acces, și în proximitate de cai principale (drum național), având și utilitățile în zona, minim rețea de alimentare cu energie electrică. În zona nu au fost identificate loturi de teren pretabile pentru parcuri spre vânzare. Estimarea valorii de piață s-a realizat în baza datelor de site-urile Primăriilor care închiriază teren pentru parcuri, sau închiriază locuri de parcare.

#### IV.4 ANALIZA ECHILIBRULUI PIETII

Scopul în care se studiază cererea și oferta pietei îl reprezintă crearea unui cadru de analiză a comportamentului cumpărătorilor și ofertanților.



21

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Compu lung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



**Echilibrul pieței** poate fi definit ca acea situație în care, la un anumit preț dominant al pieței, consumatorii pot cumpăra toate bunurile pe care și le doresc, iar producătorii pot vinde toate bunurile pe care sunt dispuși să le pună la dispoziția pieței.

Conform analistilor din piața imobiliară actuală pe termen scurt se va menține dezechilibrul între cerere și oferta în favoarea cererii, în special până se epuizează stocurile de fonduri disponibile spre finanțare, după care se inversează curba în favoarea ofertei.

#### **IV.6 PREVIZIUNI PRIVIND ABSORBȚIA SUBIECTULUI ÎN ARIA PIETII**

În contextual pieții actuală vandabilitatea apartamentului (după un marketing adecvat - promovare pe site-uri de specialitate de către agenții imobiliare) se menține la o perioadă de 6-12 luni.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

Comuna Moldova Nouă

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

## PARTEA V – ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Relatiile dintre tendintele economice si practica evaluarii sunt evidentiata pe pietele imobiliare. Cunoasterea si intelegerea comportamentului participantilor pe piata sunt esentiale pentru conceptual de cea mai buna utilizare (CMBU). Cand scopul unei evaluari este estimarea valorii de piata, analiza celei mai bune utilizari identifica cea mai profitabila utilizare competitiva pe care o poate avea proprietatea imobiliara subiect.

### **Definitie:**

Cea mai buna utilizare este definita in Standardele de evaluare a bunurilor 2020-Glosar, astfel:

*“Utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietati construite, utilizate care trebuie sa fie posibila din punct de vedere fizica, permisa legal, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare”.*

Definitia termenului include in mod implicit ideea ca analiza CMBU este privita din perspectiva utilizarii unui proprietati in ipoteza ca terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea cladirilor existente.

Analiza terenului considerat a fi liber se concentreaza asupra utilizarilor alternative, iar evaluatorul testeaza fiecare utilizare rezonabila si probabila din punct de vedere a permisibilitatii juridice, posibilitatii fizice, fezabilitatii financiare si profitabilitatii maxime.

### *Utilizari probabile in mod rezonabil*

In cadrul analizei pietii au fost analizate terenurile libere din com. Pojorata.

Concluziile sunt urmatoarele:

- Terenurile construite sunt ocupate de case de locuit, terenurile libere sunt virane, ocupate de pasune sau fanete.
- In imediata apropiere sunt disponibile terenuri libere, dar sunt ocupate de pasune (fanete), cu deschidere la drum DN17.

In concluzie cea mai probabila utilizare (mentionata cu scopul de a determina CMBU terenuri) va fi in scop rezidential (edificare sau gradina prin comasare cu terenurile invecinate), ceea ce reprezinta o utilizare intermediara, pana la realizarea PUZ-lui.

### *Testul de permisivitate legala*

Pentru a analiza daca este permisibila legal utilizarea comerciala, este necesar un Certificat de urbanism al terenului. Avand in vedere vecinatatile terenului, consideram ca este posibil legal utilizarea terenului in scop rezidential (edificare sau gradina prin comasare cu terenurile invecinate).

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



28

**GEOSTONES.R.L.**

*Compu lung Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: [gabrieladan@yaho.com](mailto:gabrieladan@yaho.com)



### *Testul pentru posibilitatea fizica*

Faptul ca in imediata apropiere sunt edificate case de locuit, aduce suficiente indicii pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor, permite faptul ca terenul sa fie contruit.

### *Testul fezabilitatii financiare*

Analiza pietii a relevat cu oferte de teren, pretabile pentru constructii rezidentiale.

Astfel de tranzactii sau constructii nu s-ar realiza daca dezvoltarea lor nu ar fi fezabila financiar. Ca urmare a activitatea pietii in zona data, indica faptul ca utilizarea este fezabila financiar.

### *Testul valorii maxime*

Avand in vedere caracterul zonei, vecinatatile, cea mai buna utilizare prin testul valorii maxime, va fi utilizare rezidentiala (edificiare sau gradina).

### *Concluzii:*

Concluziile celei mai bune utilizari:

- In concluzie cea mai probabila utilizare (mentionata cu scopul de a determina CMBU terenuri) va fi cea actuala-faneata (gradina)
- Utilizarea actual reprezinta o utilizarea intermediara, pana la realizarea PUZ-lui.
- Cumparatorul cel mai probabil este un utilizator final;



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

28

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



GEOSTONE

## PARTEA VI – EVALUAREA PROPRIETATII

### **VI.1 METODA COMPARATIILOR DIRECTE**

Terenurile sunt clasificate conform art 2. din Legea 18/1991 in functie de destinatie in cinci mari categorii, denumite si grupe de destinatii:

1. Grupa terenurilor cu destinatie agricola (cuprinde terenuri arabile ; cu pasuni, fanete, vii livezi ; pepiniere viticole sau pomicole ; plantatii de hamei si duzi ; sere, solarii rasadnite ; terenuri cu vegetatie forestiera –daca nu sunt amenajari silvice ; pasuni impadurite ; amenajari piscicole ; amenajari de imbunatatiri funciare ; drumuri tehnologice si de exploatare agricola ; etc).

2. Grupa terenurilor cu destinatie forestiera (include terenurile impadurite ; terenurile pentru cultura, productie sau administrare silvica ; terenurile destinate impaduririlor ; terenuri neproductive –daca sunt incadrate in amenajari silvice.

3. Grupa terenurilor din intravilan (cuprinde acele terenuri situate in interiorul limitelor localitatilor pe care sunt amplasate constructii, cladiri si amenajari, dar si terenuri agricole sau forestiere aferente).

4. grupa terenurilor aflate permanent sub ape (cuprinde albiile minore ale cursurilor de ap ; cuvetele lacurilor la nivelele maxime de retentie ; fundul apelor maritime interioare si ale marii teritoriale)

Grupa terenurilor cu destinatie speciala (include terenurile folosite pentru transporturi si pentru constructiile si instalatiile aferente, constructii hidrotehnice, termice, de transport al energiei, gazelor naturale si instalatiile aferente acestora, constructii si instalatii pt telecomunicatii ; pentru exploatare miniere, petroliere ; cariere si halde ; constructii destinate apararii ; plaje, rezervatii naturale, monumente ale naturii, etc). Din perspectiva evaluarii terenul are valoare pentru că ofera utilitate potentiala ca amplasament pentru o structura, facilitate de recreere, exploatare agricola sau drept de trecere pentru cai de transport. Daca terenul are utilitate pentru o anumita utilizare si exista cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulara de utilizatori. Principiile si conceptele evaluarii terenului Principiile evaluării care influentează valoarea terenului sunt: 1. anticiparea 2. schimbarea, 3. cererea și oferta 4. substitutia 5. Echilibrul.

Anticiparea înseamnă că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obtenabile în viitor. Așadar, dacă cumpărătorii anticipează că amplasamentele cu o anumită localizare vor fi cerute pentru birouri în următorii 5 ani, aceștia pot fi motivati să achiziționeze teren pentru construcție, chiar dacă dezvoltarea spațiilor de birouri nu se face simțită în prezent. Competitia dintre cumpărătorii care

GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



29

**GEOSTONES.R.L.***Compu lung Moldovenesc*

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: [gabriela.dana@yahoo.com](mailto:gabriela.dana@yahoo.com)

constituie piata pentru aceste amplasamente, creează un nivel de pret pentru teren, care nu prea are legătură cu utilizarea sa curentă. În astfel de circumstanțe, cea mai bună utilizare a amplasamentului poate fi posesia/detineria speculativă pentru eventuale constructii de birouri. Oferta și cererea pentru amplasamentele cu anumite localizări tind spre echilibru. Dacă oferta scade iar cererea rămâne stabilă sau crește, cresc și prețurile.

În vederea determinării valorii de piață a terenurilor din intravilanul și extravilanul localităților administrativ – teritoriale componente ale județului Neamț în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCP și a onorariului notarilor s-a avut în vedere următoarele :

-Impartirea teritoriilor administrative în funcție de zona fiscală a municipiilor, orașelor și comunelor din județ prin care se calculează valoarea taxelor și impozitelor locale ținând cont de faptul că aceasta este în strânsă legătură cu valoarea unei utilizări potențiale a amplasamentului respectiv.

-Definirea ariei de piață în termenii consecvenței comportamentale dintre proprietari și cumpărătorii potențiali;

-Identificarea caracteristicilor ofertei și ale cererii, care influențează creșterea valorii în aria de piață definită;

-Creșterea unei structuri a modelului pentru a determina, printre alte atribute, contribuția caracteristicilor individuale ale proprietății, care influențează valoarea;

-Calibrarea structurii modelului pentru a determina, printre alte atribute, contribuția caracteristicilor individuale ale proprietății, care influențează valoarea;

-Aplicarea concluziilor evidențiate în model la caracteristicile proprietății (proprietăților) ce vor fi evaluate;

-Validarea procesului de evaluare globală a modelului, a cuantificărilor sau a altor rezultate, incluzând indicatorii de performanță pe baza de continuitate și/sau în diverse faze distincte ale procesului; -Verificarea și reconcilierea rezultatelor evaluării globale.

Terenul reprezintă principala sursă pentru orice venit generat de proprietate și are prioritate asupra oricărui venit generat de construcție. Valoarea terenului poate fi egală sau chiar mai mare decât valoarea întregii proprietăți. Terenul are valoare, iar construcțiile contribuie la valoare iar, atunci când nu se întâmplă acest lucru, construcțiile trebuie demolate. În acest caz, costul eliberării terenului este o penalitate sau o contribuție negativă a clădirii, care va fi dedusă din valoarea terenului.

**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



**GEOSTONES.R.L.**

*Compu lung Moldovenesc*

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

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladan@ yahoo.com*



*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.
- Extractia de pe piata - consta in determinarea valorii terenului liber ca o marime reziduala, dupa ce din pretul curent de vanzare al intregii proprietati imobiliare (teren plus constructii) s-a sczut costul de inlocuire net al constructiilor si amenajarilor.
- Alocarea - se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii diferitelor. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.
- Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietatii imobiliare, determinarea venitului net din exploatare anual alocat constructiilor pe baza ratei de capitalizare aferente constructiilor si capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rata de capitalizarii.
- Capitalizarea directa a rentei se aplica in cazul in care venitul se obtine din cedarea dreptului de folosinta a terenului in schimbul unei rente sau chirii.
- Analiza fluxului de numerar actualizat - reprezinta o analiza a parcelarii si dezvoltarii terenului neamenajat, pe premise amenajarile si cladirile proiectate reprezenta cea mai probabila utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

**GEOSTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

*mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249*

*email: gabrieladanan@yahoo.com*



### **Metoda comparatiei directe**

Cea mai recomandata metoda este comparatia vanzarilor, cunoscuta sub denumirea consacrata de metoda comparative directe. Metoda se preteaza la evaluarea tuturor tipurilor de proprietati (terenuri), cu conditia existentei:

- Unui numar suficient de tranzactii recente;
- Unor informatii suficiente si relevante de piata.

Ca si celelalte metode, metoda comparatiei directe este guvernata de principiul substitutiei, care este un pricipiu de prim rang si care spune ca "nici un comparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un pret mai mare decat cel care ar putea cumpara o alta proprietate, cu aceeasi utilitate si aceeasi atractivitate, intr-un interval de timp rezonabil.

Valoarea de piata a unei proprietati (teren) este in relatie directa cu preturile unor proprietati (terenuri) comparabile (similare) si competitive. Metoda comparatiei directe se utilizeaza la evaluarea terenurilor libere, sau care se considera libere pentru scopul evaluarii. Metoda se utilizeaza cand exista vanzari de terenuri comparabile. Preturile si alte informatii referitoare la loturi similare de teren sunt analizate, comparate, corectate, si ajustate, in functie de asemanari sau diferentieri. Corectiile se fac intr-o anumita ordine. Sunt supuse acestor corectii preturile vanzarilor comparabile, vis a vis proprietatea (terenul) de evaluat. Corectiile pentru drepturile de proprietate, conditiile de finantare, conditiile de piata si de vanzare se fac inaintea corectiilor pentru localizare si pentru caracteristicile fizice.

Estimarea valorii de piata a terenului subiect al evaluarii, a solicitat analiza a trei proprietati imobiliare comparabile, toate fiind localizate in com. Pojorata, pretabile pentru dezvoltare rezidentiala. Ofertele sunt prezentate in Anexa „Oferte parcele de teren comparabile”, ce este parte integranta din prezentul raport de evaluare.



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

32

GEOSTONES.R.L.

Compuțuna Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



## **PARTEA VII - ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII**

### **VII.1 ANALIZA REZULTATELOR**

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.*

**In urma aplicarii metodei comparatiilor directe, VALOAREA DE PIATA terenului este de 5.590 eur.**

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

- Scopul evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării – vânzarea proprietății, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda comparațiilor directe oferă o valoare similară preturilor practicate pe piață atunci când există un număr de tranzacții/oferte suficiente. În procesul evaluării au fost identificate suficiente proprietăți similare care să permită aplicarea metodei și care să ofere evaluatorului informațiile necesare pentru a estima o valoare de piață conformă cu condițiile pieței actuale. Estimarea valorii de piață a proprietăților imobiliare prin metoda comparațiilor de piață implică analiza pieței imobiliare funciare pentru identificarea ofertelor/tranzacțiilor de proprietăți similare celui evaluat.



**GEOSTONE S.R.L.**

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Campulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



## VII.2 CONCLUZIA 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 30.07.2021, **VALOAREA DE PIATA a PROPRIETATII IMOBILIARE -TEREN INTRAVILAN, CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA CU SUPRAFATA DE 1328 MP - amplasat în sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava**, aflat în proprietatea **COMUNEI POJORATA -domeniu privat**, este de:

**27.500 lei respectiv 5.590 eur**

valorile nu contin TVA



**Data evaluării** este 30.07.2021. Cursul BNR 1EUR=4,9198 lei.

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

GEOSTONES.R.L.

*Campulung Moldovenesc*

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



### **ACTE DE PROPRIETATE**

- Nu s-au prezentat evaluatorului acte de proprietate

### **DOCUMENTATIE CADASTRALA**

- Extras de carte funciara pentru informare
- Plan de amplasament si delimitarea imobilului

### **INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETEI**

In analiza pietii imobiliare s-au analizat si datele de pe site-ul Primariei Pojorata, site-uri de analiza imobiliara.

### **FIGURI, SCHEME, FOTOGRAFII SECUNDARE (neincluse in capitolele anterioare)**

Sunt cuprinse in cadrul raportului de evaluare.



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membu corporativ ANEVAR, legiŃimatie 433/2021*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

**GEOSTONES.R.L.**

*Campulung Moldovenesc*

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanana@yahoo.com



- Standardele de Evaluare, editia 2020;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Metoda costurilor segregate – Corneliu Schiopu, IROVAL 2011
- Cladiri, sisteme-subsisteme constructive – Constantin Pestisanu, Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca ANEVAR, 2005
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009
- Inspectia proprietatilor in scopul evaluarii - Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca Anevar, 2005
- Culegerea datelor primare – IROVAL, autor ing. Gh. Badescu
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a doua canadiana, 2004
- Evaluarea proprietatii imobiliare - Editia a 13-a, Bucuresti, 2011
- Informatii directe de la institute de proiectare, societati de constructie
- Baze de date specializate ale expertilor, studii de piata efectuate de evaluatori pentru stabilirea preturilor actuale



**GEOSTONE S.R.L.**

*Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2021*

*CUI: 22714221 ; J33/1701/2007*

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

| GRILA DE COMPARATII                                                                                                                              |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA CU SUPRAFATA TOTALA DE 1328 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCIARA 35086/POJORATA, CU NR. CAD. 35086 |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
| Nr. crt.                                                                                                                                         | Elemente de comparatie                                      | Proprietatea subiect                                                                                                                 | Comparabila A                                                                                                                           | Comparabila B                                                         | Comparabila C                                                                  |
|                                                                                                                                                  | Suprafata terenului (mp)                                    | 1.328.00                                                                                                                             | 3.856.00                                                                                                                                | 2.637.00                                                              | 2.000.00                                                                       |
|                                                                                                                                                  | Pret de vanzare (lei/mp)                                    |                                                                                                                                      | 8,00                                                                                                                                    | 4,00                                                                  | 10,00                                                                          |
| 1 DREPTUL DE PROPRIETATE                                                                                                                         |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|                                                                                                                                                  | Drepturi de proprietate transmise                           | drept deplin de proprietate                                                                                                          | drept deplin de proprietate                                                                                                             | drept deplin de proprietate                                           | drept deplin de proprietate                                                    |
| 2 RESTRICTII LEGALE                                                                                                                              |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|                                                                                                                                                  | Restrictii legale -coeficienti urbanistici                  | -                                                                                                                                    | -                                                                                                                                       | -                                                                     | -                                                                              |
| 3 CONDITII DE FINANTARE                                                                                                                          |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|                                                                                                                                                  | Conditii de finantare                                       | de piata                                                                                                                             | similare                                                                                                                                | similare                                                              | similare                                                                       |
| 4 CONDITII DE VANZARE                                                                                                                            |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|                                                                                                                                                  | Conditii de vanzare                                         | nepartinitoare                                                                                                                       | nepartinitoare                                                                                                                          | nepartinitoare                                                        | nepartinitoare                                                                 |
| 5 CONDITII DE PIATA                                                                                                                              |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|                                                                                                                                                  | Conditii ale pietii                                         | prezent                                                                                                                              | prezent                                                                                                                                 | prezent                                                               | prezent                                                                        |
| 6 LOCALIZARE                                                                                                                                     |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|                                                                                                                                                  | Localizare                                                  | terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona mediana jud. Suceava                                                         | terenul este amplasat in intravilan Valea Putnei, com. Pojorata, zona mediana, in proximitate de Pensune Bio Valea Putnei, jud. Suceava | terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava | terenul este amplasat in com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava            |
| 7 CLASIFICARE TEREN                                                                                                                              |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|                                                                                                                                                  | Clasificare teren                                           | intravilan                                                                                                                           | intravilan                                                                                                                              | intravilan                                                            | intravilan                                                                     |
| 8 ACCES AMPLASAMENT                                                                                                                              |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|                                                                                                                                                  | Accesul catre amplasament                                   | conform Planului de amplasament parcela de teren nu are deschidere la cale de acces, accesul fiind posibil prin parcelele invecinate | drum comunal asfaltat DC90                                                                                                              | drum pietruit                                                         | deschidere la drum principal                                                   |
| 9 CARACTERISTICI FIZICE                                                                                                                          |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
| a                                                                                                                                                | Marime (dimensiune) (mp)                                    | 1.328,00                                                                                                                             | 3.856,00                                                                                                                                | 2.637,00                                                              | 2.000,00                                                                       |
| b                                                                                                                                                | Forma (raport dimensiuni) si front stradal                  | forma regulata                                                                                                                       | regulata                                                                                                                                | regulata                                                              | regulata                                                                       |
| c                                                                                                                                                | Topografie                                                  | portiune panta/portiune plan                                                                                                         | plan                                                                                                                                    | plan                                                                  | plan                                                                           |
| 10 UTILITATI DISPONIBILE                                                                                                                         |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|                                                                                                                                                  | Utilitati (en el/apa/canalizare/gaz metan/termoficare/alte) | electricitate/apa-da/canalizare-nu/gaz- nu                                                                                           | electricitate/apa                                                                                                                       | electricitate/apa                                                     | electricitate/apa                                                              |
| 11 ZONAREA                                                                                                                                       |                                                             |                                                                                                                                      |                                                                                                                                         |                                                                       |                                                                                |
|                                                                                                                                                  | Zonarea -tipul zonei                                        | zona mediana / zona cu utilizare rezidentiala si prestari servicii                                                                   | 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 /prestari servicii |



38

**VALOAREA DE PIATA A TERENULUI ESTIMATA PRIN METODA COMPARATIILOR DIRECTE**  
**TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA FANEATA CU SUPRAFATA TOTALA DE 1328 MP, INSCRIS IN CARTEA FUNCARA**  
**35086/POJORATA, CU NR. CAD. 35086**

| Nr. crt.                        | Elemente de comparatie                                             | Proprietatea subiect                                                                                                                                                                                                                                         | Comparabila A                                                                                                                            | Comparabila B                                                         | Comparabila D                                                       |
|---------------------------------|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
|                                 | Suprafata terenului (mp)                                           | 1.328.00                                                                                                                                                                                                                                                     | 3.856.00                                                                                                                                 | 2.637.00                                                              | 2.000.00                                                            |
|                                 | Pret de vanzare (eur/mp)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                              | 8,00                                                                                                                                     | 4,00                                                                  | 10,00                                                               |
| <b>1 DREPTUL DE PROPRIETATE</b> |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                          |                                                                       |                                                                     |
|                                 | Drepturi de proprietate transmise                                  | 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%                                                                  |
|                                 | Corectie totala pentru Drepturi de proprietate                     |                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                                                                                                                                     | 0,00                                                                  | 0,00                                                                |
|                                 | Pret de vanzare (eur/mp)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                              | 8,00                                                                                                                                     | 4,00                                                                  | 10,00                                                               |
| <b>2 RESTRICTII LEGALE</b>      |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                          |                                                                       |                                                                     |
|                                 | 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%                                                                  |
|                                 | Corectie totala pentru Restrictii legale - coeficienti urbanistici |                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                                                                                                                                     | 0,00                                                                  | 0,00                                                                |
|                                 | Corectie procentuala pentru autorizatie                            |                                                                                                                                                                                                                                                              | 0%                                                                                                                                       | 0%                                                                    | 0%                                                                  |
|                                 | Corectie pentru autorizatie de                                     |                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                                                                                                                                     | 0,00                                                                  | 0,00                                                                |
|                                 | Pret de vanzare (eur/mp)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                              | 8,00                                                                                                                                     | 4,00                                                                  | 10,00                                                               |
| <b>3 CONDITII DE FINANTARE</b>  |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                          |                                                                       |                                                                     |
|                                 | Conditii de finantare                                              | de piata                                                                                                                                                                                                                                                     | 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%                                                                  |
|                                 | Corectie totala pentru finantare                                   |                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                                                                                                                                     | 0,00                                                                  | 0,00                                                                |
|                                 | Pret corectat (lei/mp)                                             |                                                                                                                                                                                                                                                              | 8,00                                                                                                                                     | 4,00                                                                  | 10,00                                                               |
| <b>4 CONDITII DE VANZARE</b>    |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                          |                                                                       |                                                                     |
|                                 | Conditii de vanzare                                                | ?                                                                                                                                                                                                                                                            | 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%                                                                |
|                                 | Corectie totala pentru conditii de                                 |                                                                                                                                                                                                                                                              | -0,8                                                                                                                                     | -0,4                                                                  | -1                                                                  |
|                                 | Pret de vanzare (eur/mp)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                              | 7,20                                                                                                                                     | 3,60                                                                  | 9,00                                                                |
| <b>5 CONDITII DE PIATA</b>      |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                          |                                                                       |                                                                     |
|                                 | Conditii ale pietii                                                | 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 ale pietii.                                                                                                      |                                                                                                                                          |                                                                       |                                                                     |
|                                 | Corectie procentuala                                               |                                                                                                                                                                                                                                                              | 0%                                                                                                                                       | 0%                                                                    | 0%                                                                  |
|                                 | Corectie totala pentru conditii ale                                |                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                                                                                                                                     | 0,00                                                                  | 0,00                                                                |
|                                 | Pret de vanzare (eur/mp)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                              | 7.20                                                                                                                                     | 3.60                                                                  | 9.00                                                                |
| <b>6 LOCALIZARE</b>             |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                          |                                                                       |                                                                     |
|                                 | Localizare                                                         | terenul este amplasat in intravilan com. Pojorata, zona mediana jud. Suceava                                                                                                                                                                                 | terenul este amplasat in intravilan Valea Putnei, com. Pojorata, zona mediana, in proximitate de Pensiune Bio Valea Putnei, jud. Suceava | terenul este amplasat in com. Pojorata, zona periferica, jud. Suceava | terenul este amplasat in com. Pojorata, zona centrala, jud. Suceava |
|                                 | Explicatii pentru corectii                                         | Conform datelor de pe piata, parcelele de teren amplasate pe traseul Transrarau, sunt oferite la un pret superior, cu cca 1-2eur/mp fata de celelalte zone, avand in vedere ca este o zona destinata in special edificarii pensiunilor si caselor de vacanta |                                                                                                                                          |                                                                       |                                                                     |
|                                 | Corectie procentuala                                               |                                                                                                                                                                                                                                                              | 0%                                                                                                                                       | 69%                                                                   | -22%                                                                |
|                                 | Corectie totala pentru localizare                                  |                                                                                                                                                                                                                                                              | 0,00                                                                                                                                     | 2,50                                                                  | -2,00                                                               |
|                                 | Pret de vanzare (eur/mp)                                           |                                                                                                                                                                                                                                                              | 7,20                                                                                                                                     | 6,10                                                                  | 7,00                                                                |
| <b>7 CLASIFICARE TEREN</b>      |                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                          |                                                                       |                                                                     |

  
 NISIOI  
 EVALUATORILOR AUTENTIFICATI  
 Legitimatia Nr. 147/19  
 Valabil 2021  
 Specializarea: EPI, ERM  
 ANEVAR • VAMONOR





