

I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

OBIECTUL EVALUARII:		TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA fanecata CU SUPRAFATA DE 933 MP , inscris in Cartea Funciara 34530/Pojorata, cu nr. cad. 34530, amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava.
COMPONENTE NON IMOBILIARE	NON	In cadrul imobilului nu au fost constatate componente nonimobiliare
PROPRIETAR		COMUNA POJORATA – domeniul privat
ADRESA		Sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava – zona mediana, intravilan cu
PROPRIETATII		terenuri virane
DESTINATAR		PRIMARIA COMUNEI POJORATA
NATURA SI SURSA		informatiile referitoare la proprietate au fost puse la dispozitie de catre
1 INFORMATIILOR		reprezentantul PRIMARIEI POJORATA.
SCURTA DESCRIERE A IMOBILULUI		<u>Zona amplasarii</u> : imobilul este amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona mediana, intravilan-zona ocupata de terenuri virane si case de locuit. <u>Tipul zonei</u> : zona ocupata de terenuri virane, zona mediana, intravilan. o <u>Vecinatati</u> : Paraul Putna, propr. Comuna Pojorata, CFR 32921, prop. Macovei Ioan
CONDITII LIMITATIVE DEOSEBITE		Nu s-au identificat conditii deosebite
TIPUL VALORII		Valoarea de piata
SCOPUL EVALUARII		VANZAREA PARCELEI DE TEREN CU SUPRAFATA DE 933 MP
DATA EVALUARII		22.02.2023
2 DATA RAPORTULUI		22.02.2023
DATA INSPECTIEI		Inspectia a fost realizata de catre reprezentantul firmei GEOSTONE SRL in prezenta reprezentantilor de la Compartimentul Urbanism din cadrul Primariei comunei Pojorata, la data de 17.02.2023
CURS DE SCHIMB BNR LA DATA		4.9458 lei echivalent 1 eur

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legiti matie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





3	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<u>Evaluarea proprietatii imobiliare tine cont de un drept absolut de proprietate, neafectat de alte drepturi conexe.</u> Conform partii a II-a din extrasul de carte funciara, terenul in suprafata de 933 mp este inregistrat cu drept deplin de proprietate in favoarea COMUNEI POJORATA -DOMENIUL PRIVAT, dobandit prin Lege, act Administrativ nr. HCL 114 din 08/11/2018 emis de Consiliul Local Pojorata, Act Adm nr Hcl 12 din 26.02.2019, Act Adm nr. 5041 din 19/08/2019 emis de Primaria Pojorata. Conform partii a III-a din extrasul de carte funciara, asupra terenului nu sunt inscrise sarcini.
4	DATE PRIVIND ACTE DE PROPRIETATE	Nu s-au pus la dispozitie
5	DATE PRIVIND DOC. CADASTRALA	Extras de carte funciara Plan de amplasament si delimitarea imobilului
	ZONA DE AMPLASARE	o <u>Tipul zonei:</u> zona intravilan, mediana ocupata de terenuri virane, case de locuit unifamiliale.
7	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE IN APROPIERE	conform Plan de amplasament si delimitarea imobilului, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind invecinata de proprietati Comuna Pojorata si proprietati private, PE ACEST TEREN NU SE POATE CONSTRUI conform adresei nr. 1661 eliberata de compartimentul Urbanism al com. Pojorata.
	CARACTERUL EDILITAR LA ZONEI	Zona intravilan, ocupata de terenuri virane , case de locuit
	UTILITATI EDILITARE ALE ZONEI	<u>Zona dispune de:</u> retea energie electrica si apa
	ASPECTE NEGATIVE ALE TERENULUI	FARA UTILITATI; NU ARE CALE DE ACCES SI NU SE POATE CONSTRUI ESTE PREZENT UN SANT DE SCURGERE A APEI DE LA CANALUL CFR
	AMBIENT	Linistit
8	METODE UTILIZATE	Metoda capitalizarii rentei funciare - 5.190 lei (fara TVA)
9	VALOAREA DE PIATA ESTIMATA	5.190 lei respectiv 1.050 eur (1,08 eur/mp) (valorile nu contin TVA)

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





(valorile nu contin TVA)

10 IPOTEZE SPECIALE Nu s-au identificat
UTILIZATE

1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica în cunoștință de cauză ca:

- Afirmatiile sustinute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- Analizele, opiniile și concluziile din prezentul raport sunt limitate numai la ipotezele și condițiile specificate și se constituie ca analize, concluzii și opinii personale și nepartinitoare din punct de vedere profesional;
- Nu am niciun interes prezent sau viitor în proprietatea care constituie obiectul acestui raport și niciun interes personal legat de părțile implicate
- Nu am nicio partinire legată de proprietatea care este obiectul acestui raport sau legată de părțile implicate în această evaluare
- Remunerarea evaluatorului nu se face în funcție de exprimarea unei valori prestabilite sau care ar favoriza cauza clientului, de obținere a unui rezultat dorit sau de apariția unui eveniment ulterior;
- Acest raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea unei valori minime/maxime, solicitare venită din partea beneficiarului sau a altor persoane care au interese legate de beneficiar sau de aprobarea unui împrumut;
- În deplină cunoștință de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022 ;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul că am efectuat personal inspecția proprietății imobiliare care face obiectul acestui raport, păstrând confidențialitatea;
- În prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la 22.02.2023, este estimată la 22.02.2023
- Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: ing. Nisioi Gabriela-Dana

Data certificării: 22.02.2023



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

II.1 Identificarea și competența evaluatorului

Date despre evaluator:

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

Membru corporativ ANEVAR

Nr. autorizatie ANEVAR - 433/2023

Cod unic de inregistrare: 22714221

Nr. inregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a intocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

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

- Evaluator autorizat de proprietăți imobiliare - construcții comerciale, construcții industriale și agricole, construcții comerciale, construcții speciale și anexe

- Evaluator autorizat de bunuri mobile – mașini, echipamente și utilaje, linii tehnologice, mijloace de transport

Absolventă a cursurilor de pregătire profesională continuă în domenii precum: Standardele Internaționale de Evaluare (IVS), Garantarea împrumutului, Deprecierea construcțiilor, Evaluarea stocurilor, Evaluarea activelor de infrastructură, Analiza celei mai bune utilizări, Particularități în evaluarea echipamentelor, Identificarea cadastrală a proprietății imobiliare.

Experiență în domeniul evaluărilor proprietăți imobiliare –11 ani.

II.2 Identificarea clientului 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 si al Primariei COMUNEI Pojorata.**
 - Continutul prezentului raport de evaluare este adecvat si in conformitate cu necesitatile solicitate de catre **Primaria comuna Pojorata**, fata de care evaluatorul poarta raspundere pentru corectitudine si acuratetea datelor prezentate.



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitiimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este **VANZAREA IMOBILULUI.**

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

Prezenta evaluare nu poate fi utilizată decât în scopul în care a fost solicitată și realizată, și nu poate fi utilizată în alte scopuri sau în afara contextului prezentat.

II.4 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Drepturi de proprietate evaluate.

- **Adresa proprietății (adresa postală, cod postal):** comuna Pojorata, sat Pojorata-intravilan, zona mediana, jud. SV
- **Descriere legală conform cadastru și CF:**

Conform părții a I-a din extrasele CF imobilul este identificat:

TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTĂ FĂNEATĂ CU SUPRAFAȚĂ DE 933 MP, înscris în Cartea Funciara 34530/Pojorata, cu nr. cad. 34530;

Conform părții a II-a din extrasul de carte funciara, terenul în suprafața de 933 mp este înscris cu drept deplin de proprietate în favoarea COMUNEI POJORATA –DOMENIUL PRIVAT, dobândit prin Lege, act Administrativ nr. HCL 114 din 08/11/2018 emis de Consiliul Local Pojorata, Act Adm nr Hcl 12 din 26.02.2019, Act Adm nr. 5041 din 19/08/2019 emis de Primăria Pojorata.

Conform părții a III-a din extrasul de carte funciara, **asupra terenului nu sunt înscrise sarcini.**

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

- **Date privind dreptul de proprietate**
 - ✓ **Dreptul de proprietate:** absolut (posesie, folosință, dispoziție), fără alte drepturi subordonate.
 - ✓ **Dreptul de proprietate supus evaluării:** drept absolut asupra imobilului.
 - ✓ **Diferența scriptic-faptic:** Analizând actele cadastrale și extrasul de carte funciara evaluatorul nu a sesizat diferențe între scriptic și faptic, respectiv proprietatea fizică se prezintă ca cea descrisă în acte.

II. 6 Tipul valorii

- **Legătura scop-tip valoare:** Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 .



GESTONES S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



- **Definitie si sursa:** Avand in vedere scopul in care a fost solicitat prezentul raport de evaluare, si anume **vanzarea imobilului**, tipul de valoare adecvat estimarii, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022, este **VALOAREA DE PIATA**.

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

Definitie conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022.

«Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.»

- **Moneda exprimarii valorii:** *Valoarea de de piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului.* Cursul schimb valutar conform BNR, la data evaluarii este de 4,9458 LEI pentru 1 eur.

II.7 Data evaluarii

- Data evaluarii: 22.02.2023
- Concluzia asupra valorii s-a realizat in data de 22.02.2023 si este valabila la aceasta data.

II. 8 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii

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

Evaluatorului i-au fost furnizate toate actele solicitate si datele necesare in procesul de evaluare.

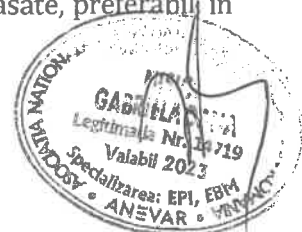
- **Inspectia proprietatii / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari:** Inspectia proprietatii a fost realizata de catre evaluator.
- **Documentarea si analizele necesare evaluarii:** In indeplinirea misiunii de evaluare solicitata, evaluatorul a analizat documentatia ce priveste proprietatea si anume extras de carte funciari si a realizat analiza asupra zonei amplasarii proprietatii prin inspectiei si culegerea informatiilor despre zona si anume tip cladiri, cai acces, iluminat stradal, distanta pana la mijloace de transport in comun, magazine, prezenta unor elemente care provoaca disconfort auditiv, etc, cat si piata imobiliara, segmentul de piata al proprietatilor comerciale/industriale/prestari servicii amplasate, preferabil in aceeaasi zona.

GEOSTONE S.R.L.

Membu corporativ ANEVAR, legitiimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





II.9 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare

- **Informatii aferente definirii temei:**

- Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat in baza extrasului de informare din cartea funciara.
- Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizica legate de proprietatea imobiliara evaluata, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informatiilor furnizate.
- Suprafetele imobilului au fost preluate din planul de amplasament si fisa corpului de proprietate.
- Servicii publice in zona, conform datelor proprietarului sunt adecvate, disponibile.

- **Informatii publice:**

- Informatiile despre localitate si zonare au fost preluate de pe site-ului primariei Pojorata de pe site-urile imobiliare si alte site-uri care ofera informatii cu privire la comuna Pojorata, jud. Suceava.
- Informatiile privind zona evaluatorul le-a cules in mare parte la data inspectiei prin interogarea locatarilor din zona.
- Infrastructura zonei a fost analizata de catre evaluator la data inspectiei si privitor la retelele disponibile in zona si calitatea lor au fost preluate din informatiile proprietarului.

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

- **Informatii descriptive:**

- Datele cu privire la structura si componentelor imobilului au fost preluate de evaluator in procesul inspectiei, in actele prezentate nefiind realizate mentiuni asupra lor.

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

II.10 Ipoteze si ipoteze speciale

La baza evaluarii stau o serie de ipoteze si ipoteze speciale, prezentate in cele ce urmeaza. Opinia evaluatorului este exprimata in concordanta cu aceste ipoteze si concluzii, precum si cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze si limite de care s-a tinut seama in elaborarea prezentului raport de evaluare sunt urmatoarele:

- Evaluatorul a examinat actele imobilului si a identificat proprietatea impreuna cu reprezentantul proprietarului. Locatia si limitele proprietatii indicate de proprietar se considera a fi corecte

GEOSTONE S.R.L.

Membre corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





- 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 responsabil.
- Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
- Evaluatorul nu a realizat măsuratori ale clădirii, dimensiunile proprietății fiind preluate din actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documente.
- Evaluatorul a identificat proprietatea împreună cu proprietarul; locația indicată și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf/topometrist/geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta cu documentele de proprietate/cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate.
- Evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar/destinatar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil. Afirmațiile făcute de

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





evaluator privitoare la descrierea legala a proprietatii nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialisti; evaluatorul nu are competenta in acest domeniu.

- Se presupune o detinere responsabila si un management competent al proprietatii.
- Nu a realizat o analiza structurala a cladirilor sau constructiilor speciale, nici nu am inspectat acele parti care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate in starea tehnica precizata, conform informatiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra starii tehnice a partilor neinspectate si acest raport nu trebuie inteles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului cladirilor/constructiilor.
- Evaluatorul 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 acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
- Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
- Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
- Litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati care sa afecteze proprietatea evaluata nu au fost identificate;

II.11 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





- 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: 22.02.2023 Evaluator: ing. Nisioi Gabriela Dana

II.12 Declararea conformitatii cu SEV

Evaluarea s-a realizat in conformitate cu **Standardele de Evaluare a bunurilor, ANEVAR editia 2022, care reglementeaza activitatea de evaluare.**

Calitatea evaluatorului: membru titular ANEVAR

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

- SEV 100 – Cadrul general
- SEV 101 – Termenii de referinta ai evaluarii
- SEV 102 – Documentare si conformare
- SEV 103 – Raportarea evaluarii
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105- Abordari si metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare
- GME 630 – Evaluarea bunurilor imobile

Glosar 2022 (definitii)

II.13 Descrierea raportului

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

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

Continutul si structura raportului de evaluare respecta cerintele Standardelor de evaluare a bunurilor, ANEVAR, editia 2022, tinand cont si de cerintele clientului legate de tipul de proprietate, de natura si complexitatea misiunii de evaluare.

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

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





Raportul de evaluare explica metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse în cursul evaluării și prezintă informațiile semnificative care au fost folosite în analiză.

Raportul de evaluare este obiectiv și **evaluatorul** asigură că nu există conflicte de interese, nu este influențat de presiuni din partea clientului sau a unei terțe persoane, pentru a prezenta un rezultat predestinat al evaluării.

III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Date despre aria de piață, comuna, vecinătăți și localizare

Cele mai importante 3 **sectoare economice** din comuna Pojorâta sunt:

- Creșterea animalelor;
- Exploatarea și prelucrarea lemnului;
- Turismul.

În comuna Pojorâta sunt prezenți **77 agenți economici**, dintre care: 80,52% sunt societăți cu răspundere limitată, 15,88% sunt întreprinderi individuale. Cei mai mulți agenți economici activează în domeniul comerțului (32,47%). Un procent de 18,18% se regăsesc în domeniul industriei prelucrătoare și 20,78% în domeniul hoteluri și restaurante.

Agenții economici din comună sunt în proporție de 84,4% microîntreprinderi, în proporție de 98,7% cu capital românesc.

Potențialul agricol al comunei Pojorâta este reprezentat ca în cazul tuturor așezărilor montane, de suprafețe mari de pășune și fânețe, care determină ca sector principal al agriculturii locale creșterea animalelor, tradițional al bovinelor. Cultura plantelor este de importanță secundară datorită suprafețelor mici de terenuri agricole fertile, cât și datorită condițiilor climatice locale, care nu favorizează decât cultura cartofului și restrâns, a legumelor pe parcele mici.

Demografie:

La începutul anului 2012, în comuna Pojorâta populația stabilită era de **3183 persoane**, cu 2,61% mai multe față de anul 2009. De asemenea, numărul bărbaților a crescut cu 2,66% iar numărul femeilor cu 2,55%.

Numărul bărbaților reprezintă 49,57% din totalul populației, iar numărul femeilor reprezintă 50,42%. Densitatea populației la 01.01.2013 era de **23 locuitori/km²**.

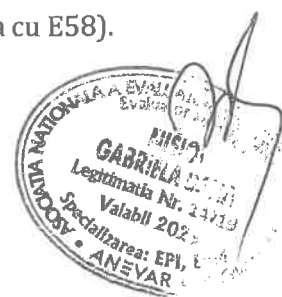
Terenul cu suprafața de 38 mp, având categoria de folosință FANEATA, este amplasat în intravilan sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona ocupată de terenuri virane, zona aflată între două artere ale comunei Pojorata (drumul spre Transrău și drum comunal asfaltat ce face legătura cu E58).

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Cămpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



III.2. Descrierea amplasamentului

SUBIECT	TEREN INTRAVILAN, FANEATA
IDENTIFICARE CADASTRALA	CF 34530 UAT POJORATA, CU NR. CAD. 34530
CLIENT SI UTILIZATOR	COMUNA POJORATA (domeniu privat)
SCOPUL EVALUARII	vanzarea proprietatii
DREPT DE PROPRIETATE	deplin
EVALUAT	
RESTRICȚII DE UTILIZARE	fara
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare
CONDITII DE PIATA	curente
ADRESA	sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava

AMPLASARE imobilul este amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona intravilan-zona ocupata de terenuri virane si case de locuit

SUPRAFATA (mp)	933 mp
DESTINATIE	zona cu potential turistic si rezidential
TOPOGRAFIE	terenuri aflate in zona de munte
FORMA	regulata
UTILITATI	Fara utilitati
ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind invecinata de proprietati Comuna Pojorata, Paraul Putna si proprietati private
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	fara deschidere la cale de acces
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de faneata



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

INDICATORI URBANISTICI

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

VECINATATI

Paraul Putna, propr. Comuna Pojorata, CFR 32921,

propr. Macovei Ioan

PUNCTE DE INTERES

amplasarea in zona turistica, com. Pojorata

ARTERE IMPORTANTE

Fara drum de acces, acesul se poate face doar prin proprietatile invecinate



III.3 Componente non imobiliare

Terenul NU dispune de componente non imobiliare.

III.4 Istoricul proprietatii subiect

- ✓ Data achizitiei/ data construirii: terenul a fost dobandit in 2019 prin Lege.
- ✓ Schimbari de utilizare, costuri de conversie: nu s-au realizat;



IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE

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

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

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

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

IV.1 Analiza productivitatii proprietatii

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

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



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

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

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

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

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

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

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

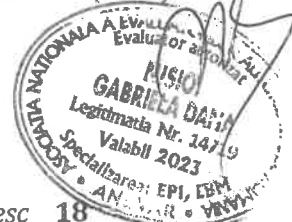
GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

18





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

<https://www.forbes.ro/colliers-top-10-predictii-pentru-piata-imobiliara-din-romania-in-2023-311188>

IV.2 Delimitarea pietii

Piata analizata se refera la proprietati imobiliare rezidentiale si terenuri libere, pretabile pentru edificare constructii rezidentiale si comerciale (turism), amplasate in comuna Pojorata, jud. Suceava.

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

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

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

Cum au evoluat vânzările în 2022

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

De ce au crescut prețurile

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

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

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

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





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

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

Prețurile locuințelor în 2023

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

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

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

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

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

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



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



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

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

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

IV.4 Interacțiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului

Scopul în care se studiază **cererea și oferta pieței** îl reprezintă crearea unui cadru de analiză a comportamentului cumpărătorilor și ofertanților. Curbele cererii arată cum reacționează consumatorii la modificarea prețului, iar curbele ofertei arată care este reacția ofertanților la același fenomen. Atât cererea, cât și oferta sunt mulțimi de valori corespunzătoare unui număr mare de prețuri. Care dintre aceste prețuri vor domina piața? Care va fi cantitatea de bunuri care va fi vândută și cumpărată pe piață? Răspunsurile la aceste întrebări depind de modul în care interacționează ofertanții și cumpărătorii pe piață. Această interacțiune a consumatorilor și ofertanților va conduce la **echilibrul pieței**.

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

IV.5 Previziunea absorbției subiectului în aria pietii

În contextual pieței actuală vandabilitatea imobilului (după un marketing adecvat - promovare pe site-uri de specialitate de către agenții imobiliare) se menține la o perioadă de 12-24 luni.

IV.6 Date relevante

Analizând piața imobiliară, segmental închirieri, nu s-au identificat terenuri oferite spre închiriere.





V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI

Conceptul de **cea mai buna utilizare** reprezinta alternativa de utilizare a proprietatii selectata din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire si va genera ipotezele de lucru necesare aplicarii metodelor de evaluare in capitolele urmatoare ale lucrarii. Prin analiza CMBU, se identifica cea mai competitiva si mai profitabila utilizare a proprietatii imobiliare.

Relațiile dintre tendințele economice și practică evaluării sunt evidențiate pe piețele imobiliare. Cunoașterea și înțelegerea comportamentului participanților pe piață sunt esențiale pentru conceptul de cea mai bună utilizare (CMBU). Când scopul unei evaluări este estimarea valorii de piață, analiză celei mai bune utilizări identifica cea mai profitabilă utilizare competitivă pe care o poate avea proprietatea imobiliară subiect.

Definiție:

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor 2022 -Glosar, astfel:

“Utilizarea probabilă în mod rezonabil și justificată adecvat, a unui teren liber sau a unei proprietăți construite, utilizate care trebuie să fie posibilă din punct de vedere fizică, permisă legal, fezabilă financiar și din care rezultă cea mai mare valoare a proprietății imobiliare”.

Definiția termenului include în mod implicit ideea că analiză CMBU este privită din perspectiva utilizării unei proprietăți în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea clădirilor existente.

Analiză terenului considerat a fi liber se concentrează asupra utilizărilor alternative, iar evaluatorul testează fiecare utilizare rezonabilă și probabilă din punct de vedere a permisibilității juridice, posibilității fizice, fezabilității financiare și profitabilității maxime.

CEA MAI BUNA UTILIZARE A TERENULUI LIBER

TEST DE PERMISIVITATE
LEGALA

verificarea utilizării **rezidențiale** în limitele legale, necesita analiza Certificatului de urbanism, document ce pricezeaza date cu privire la indicii urbanistici. In lipsa Certificatului, se analizeaza zona amplasarii proprietatii, respectiv vecinatile terenului nu releva aspecte care ar putea afecta legal dezvoltarea **rezidențiale**. Ca urmare dezvoltarea **rezidențiale este permisă legal**. Nu se identifica niciun fel de constrangeri care sa afecteze regimul tehnic permis al dezvoltarii.

TEST PENTRU
POSSIBILITATEA FIZICA

in imediata vecinatate sunt edificate cladiri **rezidențiale**, cea ce reprezinta indici suficienti pentru a considera ca terenul poate fi construit. Forma, dimensiunile si topografia terenului, existenta utilitatilor si faptul ca nu se identifica riscuri de producere a unor dezastre permit edificarea unei unitati **rezidențiale** conforme cu standardele zonei. In concluzie se poate afirma ca dezvoltarea **rezidențiale** este **fizic posibilă**. Nu se identifica niciun fel de constrangeri impuse de caracteristici fizice asupra regimului tehnic permis al dezvoltarii. Se apreciaza ca nu exista teren in surplus sau in teren im exces.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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





TESTUL FEZABILITATII FINANCIARE

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

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

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

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

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

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

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

TESTUL VALORII MAXIME

CONCLUZII asurpa CMBU:

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





VI. EVALUAREA PROPRIETATII

Conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, ediția 2022 ANEVAR, proprietatea se încadrează la grupa de proprietăți rezidențiale. Având în vedere tipul proprietății subiect, specificul zonei analizate și piață imobiliară actuală, abordările relevante și adecvate de evaluare sunt cea prin piață, venit și cost.

V.1. Evaluarea terenului

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

Evaluarea unui teren liber (neamenajat sau vacant) sau a terenului pe care sunt amplasate amenajări și/sau construcții se poate realiza prin șase metode recunoscute de evaluare.

Cele șase metode recunoscute de evaluare a unui teren sunt:

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

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

- **Alocarea** - se bazeaza pe principiul echilibrului si pe cel al contributiei, conform carora exista un raport procentual normal intre valoarea terenului si valoarea intregii proprietati, specific diferitelor categorii de proprietati imobiliare, aflate in locatii diferite. Acest raport procentual se obtine din analiza preturilor de vanzare ale unor proprietati comparabile (teren si constructii), dintr-o arie comparabila si competitiva invecinata, cu caracteristici similare.

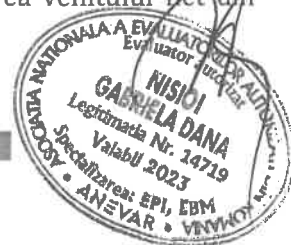
- **Tehnica reziduala sau tehnica capitalizarii directe a venitului net din exploatare** alocat terenului, ca marime reziduala, este inscrisa in abordarea prin venit, fiind utilizata cand fluxul de venit este generat atat de constructii, cat si de teren. Aceasta tehnica necesita determinarea venitului 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.

GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanan@yahoo.com



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

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

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

Oferte parcele de teren similare

Teren la munte in Bucovina Pojorata

Suceava, Pojorata

16 EUR

Valabil din 10.11.2023 la 16:00

Salveaza anuntul pe mai tarziu



Acest site utilizeaza cookie-uri



Descriere

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

Pret 16 euro/mp

☎ 07xx xxx xxx Arata telefon



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legiŃimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yaho.com



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

28.000 €

Valea Putnei



Descriere

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

Specificatii

ID: 24205578

Suprafata teren:	3500 mp
Tip teren:	faneata
Clasificare teren:	intravilan
Front stradal:	50 m



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 26

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobili: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladanana@yahoo.com



Teren intravilan 6405 mp Pojorata

20 EUR

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

[Salveaza adresa pe mail](#)



Acest site utilizeaza cookie-uri



3/7



Descriere

Colt de Rai, la poalele muntelui Rarau, parau la limita de proprietate , 6405 mp teren intravilan, intre cabane. Utilitati : curent electric, drum asfaltat, izvor in apropiere.

Vezi detalii pe www.rcmimo.ro



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: RO34 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 27

GEOSTONES.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mob: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@ yahoo.com



Teren de vânzare in Pojorata la 72.000 €

Acasa > Suceava > Pojorata > Teren intravilan Pojorata



Salvează

Distribuie

A & C ROT FAMILY REZIDENCE SRL

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

Postat pe: 14.02.2023 Actualizat pe: 15.02.2023

Agentie

72.000 €

1 / 2

o zi în urmă

Teren intravilan Pojorata

Detalii

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

Descriere

Esti in cautarea unui teren pentru o casa de vacanta la poalele muntilor? Iti doresti o zona deosebita cu un view superb? Perfect!

Rezidential Imobiliare iti propune spre vanzare un teren cu suprafata de 6000 mp intravilan, in localitatea Pojorata ; judet Suceava. Terenul se poate lotiza la cererea cumparatorilor. Pretul este de 13 euro /mp negociabil, pentru toata suprafata sau 17 euro /mp negociabili, lotizat. Imagineaza-ti cum ar fi ca in fiecare dimineata sa-ti savurezi cafeaua admirand coastele Muntilor Giumalau si respirand aerul curat de munte. Muntele reprezinta nu doar un subiect pentru fotografiile de vacanta, ci si o sursa de sanatate. Mirosul specific padurilor montane te conduc catre o lume ireala. O lume unde timpul are alte valori, unde totul se armonizeaza si indiferent de anotimp peisajele si aceasta locatie la poalele muntilor iti ofera o poveste diferita in fiecare zi.

PENTRU MAI MULTE INFORMATII: Residential Imobiliare Botosani, Bulevardul Mihai Eminescu nr 42 (vis a vis de Pizzeria Deja Vu).

Salvează

Distribuie

A & C ROT FAMILY REZIDENCE SRL

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

Postat pe: 14.02.2023 Actualizat pe: 15.02.2023



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

Cont: R034 BRDE 340S V238 5269 3400 Banca B.R.D. Suc. C-lung Moldovenesc 28

GEOSTONE S.R.L.

Câmpulung Moldovenesc

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

mobil: 074 315.5245 / 074 333.8249

email: gabrieladan@yahoo.com



Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Pojorata,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Arată mai multe

Puteți bloca anunțul

Vand 1883 mp teren intravilan in comuna Pojorita

41 400 € Prețuri negociabil

Vand 1883 mp teren intravilan in comuna Pojorita

41 400 € Prețuri negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 883 m²

DESCRIERE

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

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

Deschidere de 42 ml la drum

Suprafata terenului este atat plana cat si inclinata

Invecinat cu padure

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

Curent

Posibilitate de racordare la apa

Acte la zi

Posibilitate de parcelare in doua loturi

Pret: 22€/mp negociabil

Mai multe detalii la telefon



GEOSTONE S.R.L.

Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2023

CUI: 22714221; J33/1701/2007

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



VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 Analiza rezultatelor

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

Pentru reconcilierea rezultatelor s-a procedat la reanalizarea întregii evaluări pentru a verifica dacă datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentele și logică aplicată au dus la judecați consistente. Datele utilizate sunt autentice, pertinente, suficiente și au fost obținute din surse de încredere.

În urma aplicării metodei capitalizării rentei funciare VALOAREA DE PIATA a terenului cu suprafața de 933 mp este de 5.190 lei

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

- Scopul evaluării reprezintă un factor important ce trebuie luat în considerare la alegerea valorii finale. Dacă avem în vedere scopul evaluării –raportare financiară, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață. Estimarea valorii de piață prin metoda **capitalizării rentei funciare**, este cea mai adecvată în cazul de față.





VII.2 Concluzia asupra valorii

Ca rezultat al investigațiilor și analizelor asupra pietii imobiliare și valorii obținută în baza abordării de piață, **în opinia evaluatorului**, conform celor trei criterii de apreciere (adecvarea, corectitudinea informațiilor și cantitatea de informații), la data de 22.02.2023, **VALOAREADE PIATA a PARCELEI DE TEREN INTRAVILAN FANEATA, CU SUPRAFATA DE 933 MP, amplasata in sat Pojorata, comuna Pojorata jud. Suceava, aflata in proprietatea COMUNEI POJORATA –DOMENIUL PRIVAT, este de:**

VALOAREA DE PIATA TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIE DE FOLOSINTA faneata CU SUPRAFATA DE 933 MP, înscris în Cartea Funciara 34530/Pojorata, cu nr. cad. 34530, amplasat în sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, estimata (fara TVA)

1,08 eur/mp

1.050 €

5.190 lei





ANEXE

Solicitare evaluare

ACTE CADASTRALE

Extras de carte funciara

Plan de amplament si delimitarea imobilului

INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETII

In analiza pietii s-au utilizate si informatii de la reprezentantii primariei Pojorata si de pe site-ul primariei, cu privire la dezvoltarea zonei, eliberarea autorizatiilor de constructii, utilitati si amenajri ale drumurilor. Deasemenea informatii cu privire la pulsul pietii in loc. Pojorata, jud. Suceava au fost obtinute si de pe diverse site-uri care realizeaza analize ale pietilor imobiliare.

FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE

- Sunt cuprinse in cadrul raportului de evaluare.

BIBLIOGRAFIE

- Standardele de Evaluare, editia 2022 ;
- Standarde Profesionale Europene pentru Evaluarea Proprietatilor Imobiliare – TEGOVA
- Metoda costurilor segregate – Corneliu Schiopu, IROVAL 2011
- Cladiri, sisteme-subsisteme constructive – Constantin Pestisanu, Corneliu Schiopu, Colectia Biblioteca ANEVAR, 2005
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri rezidentiale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2009
- Insectia 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



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE						
Elemente de comparație	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	
SUPRAFATA (mp)		933,00	2.000,00	6.405,00	6.000,00	1.883,00
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		6,00	20,00	12,00	22,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONARII						
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piața specifică (%)			-8%	-8%	-8%	-8%
Cuantum ajustare (eur/mp)			-0,48	-1,60	-0,96	-1,76
PRET ESTIMAT DE TRANZACȚIE (eur/mp)			5,52	18,40	11,04	20,24
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,52	18,40	11,04	20,24
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,52	18,40	11,04	20,24
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,52	18,40	11,04	20,24
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,52	18,40	11,04	20,24
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,52	18,40	11,04	20,24
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII						
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in sat Pojorata, com. Pojorata, jud. Suceava, zona mediana, intravilan- zona ocupata de terenuri virane si case de locuit	com. Pojorata, sat Valea Putnei, jud Suceava, la limita cu paraul Putna	com. Pojorata, la poalele muntelui Rarau, jud. Suceava	com. Pojorata, jud. Suceava	com. Pojorata, la intrare dinspre Campulung Moldovenesc, in proximitate de Statia Peco Socar, jud. Suceava	
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie superioara	locatie inferioara	locatie similara	
Cuantum ajustare (%)			0%	-10%	30%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	-1,84	3,31	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)			5,52	16,56	14,35	20,24
CARACTERISTICI FIZICE						
SUPRAFATA (mp)		933	2000	6405	6000	1883
Cuantum ajustare (%)			-10%	-30%	-30%	-20%
Cuantum ajustare (eur/mp)			-0,55	-4,97	-4,31	-4,05
PRET AJUSTAT (eur/mp)			4,97	11,59	10,05	16,19
DESTINATIE	zona cu potential turistic si comercial	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism)	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala (turism) -intravilan	
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
TOPOGRAFIE	terenuri aflate in zona de munte	plan	plan	plan	partial panta si partial plat	
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
FORMA	regulata	regulata	regulata	regulata	regulata	
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%	0%
Cuantum ajustare (eur/mp)			0,00	0,00	0,00	0,00
UTILITATI	fara	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	electricitate/ apa	
Cuantum ajustare (%)			-20%	-20%	-20%	-20%
Cuantum ajustare (eur/mp)			-0,99	-2,32	-2,31	-3,24



ACCES	conform Plan de amplasament, parcela de teren nu dispune de cale de acces, fiind invecinata de proprietati Comuna Pojorata si propr privata	intrare din drum european	drum asfaltat (Transraraul)	deschidere la cale de acces	50 m de la drum european
Cuquantum ajustare (%)		-40%	-40%	-40%	-40%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-1,99	-4,64	-4,02	-6,48
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	fara deschidere la cale de acces	deschidere la E85	deschidere mare la drum de acces asfaltat	deschidere mare la drum de acces	deschidere la drum acces pietruit
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era ocupat de faneata	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
VECINATATI	proprietati Comuna Pojorata si propr. privata	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica, com. Pojorata	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica	amplasare in zona turistica
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
ARTERE IMPORTANTE	-	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)	DN 17 (E58)
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
Total ajustare caracterisitici fizice (%)		-64%	-72%	-72%	-68%
Total ajustare caracterisitici fizice (eur/mp)		-3,53	-11,92	-10,33	-13,76
CHELTUIELI PENTRU ADUCEREA TERENULUI LA STADIUL DE CONSTRUIBIL	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		1,99	4,64	4,02	6,48
Ajustare totala bruta absoluta (eur)		3,53	13,76	13,65	13,76
Ajustare totala procentuala bruta (%)		-	-	-	68%
Numarul de ajustari (buc)					
VALOAREA DE PIATA, estimata	1,99 eur/mp 1.854 € 9.200 lei	Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Comparabila A), care este cea mai apropiata dpdv fizic, juridic si economic de proprietatea imobiliara subiect si asupra pretului careia s-au efectuat cele mai mici ajustari brute absolute			

Curs valutar conform BNR la data evaluarii
22.02.2023

4,9458 lei





100072544912

Nr. RE 448/2019

Incheiere Nr. 14252 / 28-08-2019



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

Dosarul nr. 14252 / 28-08-2019

INCHEIERE Nr. 14252**Registrator:** PETRICĂ BORGOVAN**Asistent:** IONEL BIG

Asupra cererii introduse de COMUNA POJORATA domiciliat in Loc. Pojorâta, Jud. Suceava privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.HCL 114/08-11-2018 emis de Consiliul Local Pojorita;
- Act Administrativ nr.HCL 12/26-02-2019 emis de Consiliul Local Pojorita;
- Act Administrativ nr.5041/19-08-2019 emis de Primaria Pojorita;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. topografic 385/2-381/4-384/5, inscris in cartea funciara 33555 UAT Pojorâta avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, ;
 - imobilul cu nr. topografic 384/1-385/1, inscris in cartea funciara 33556 UAT Pojorâta avand proprietarii: STATUL ROMAN in cota de 1/1 de sub B.1, ;
 - imobilul cu nr. cadastral 34530
 - din o parte a pf nr 384/5 si 385/2 se formeaza imobilul cu nr cadastral 33555 asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 33555 UAT Pojorâta;
 - din o parte a pf nr 384/1 si nr 385/1 se formeaza imobilul cu nr cadastral 34530 . asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 33556 UAT Pojorâta;
 - se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA POJORATA, Domeniul Privat, sub B.1 din cartea funciara 34530 UAT Pojorâta;
- Imobilul cu nr cadastral 3453 s-a format si din o parte a pf nr 3526/1 din CF I a com cad Pojorita .

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA POJORATA
BOICU OVIDIU ALIN

*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Campulung Moldovenesc, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

04-09-2019

Registrator,

PETRICĂ BORGOVAN

(parafa și semnătura)

Asistent Registrator,

IONEL BIG

(parafa și semnătura)

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



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 34530 Pojorâta

Nr. cerere	14252
Ziua	28
Luna	08
Anul	2019



Cod verificare
100072544912

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Pojorâta, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	34530	933	imobil partial imprejmuit cu gard din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
14252 / 28/08/2019		
Act Administrativ nr. HCL 114, din 08/11/2018 emis de Consiliul Local Pojorita; Act Administrativ nr. HCL 12, din 26/02/2019 emis de Consiliul Local Pojorita; Act Administrativ nr. 5041, din 19/08/2019 emis de Primaria Pojorita;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA POJORATA , CIF:4441425, Domeniul Privat		

C. Partea III. SARCINI .

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	8	11.701
8	9	11.616
9	1	11.595

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,

04-09-2019

Data eliberării,

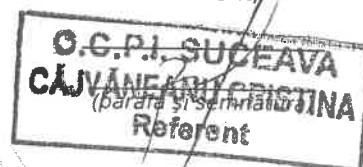
__/__/__

Asistent Registrator,

IONEL BIG

(parafa și semnătura)

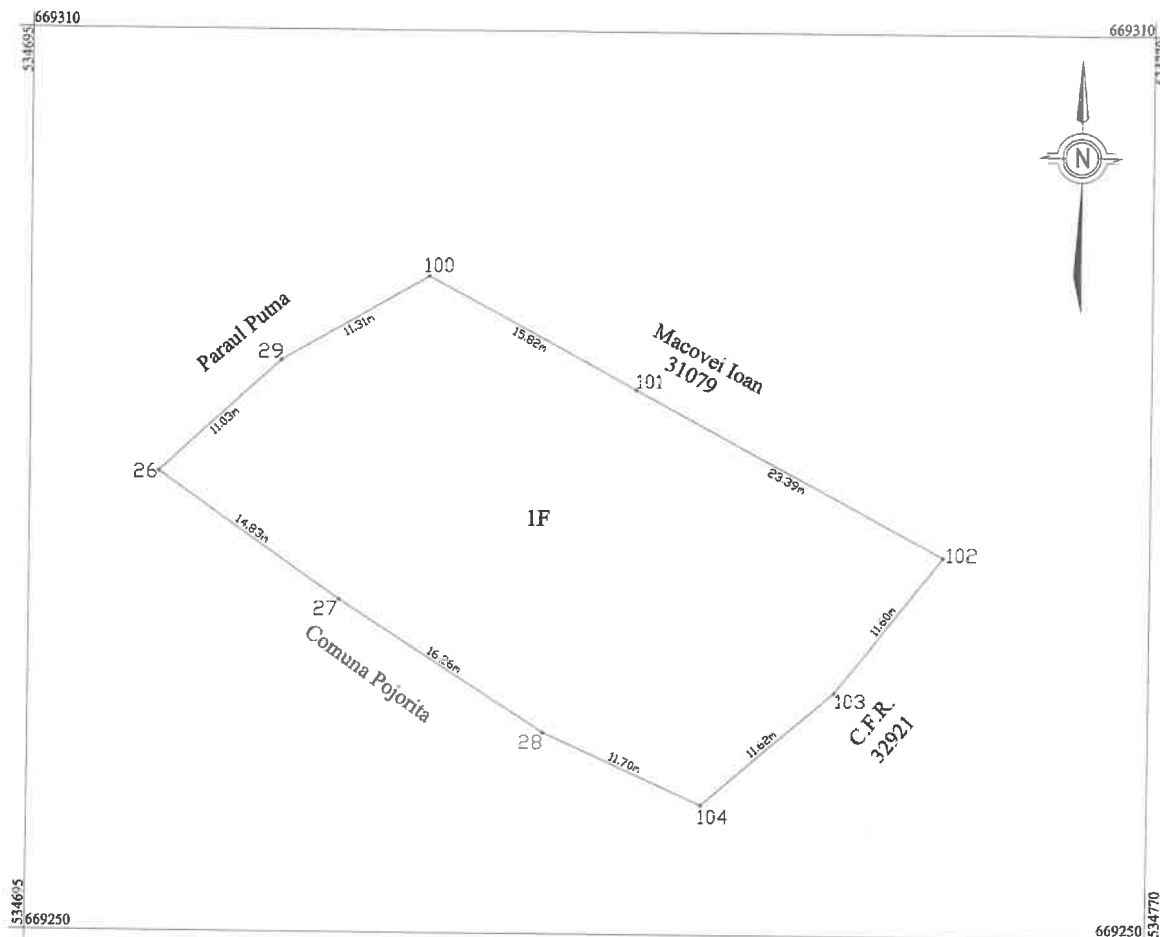
Referent,



PLAN DE AMPLASAMENT ȘI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Adresa imobilului
34530	933 mp	com. Pojorâta, jud. Suceava
Cartea Funciară nr.	U.A.T. Pojorâta	



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	F	933	teren intravilan
Total		933	imobil parțial împrejmuit cu gard din lemn

B. Date referitoare la construcții			
Cod constr.	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
-	-	-	-

Suprafața totală măsurată a imobilului = 933 mp
Suprafața din act = 933 mp

Executant C. TerraCad S.R.L. Seria RO-31111 S.C. TERRACAD S.R.L. Data 26.08.2019	Inspector BÎRSAN OVIDIU Funcția: CONSILIER II Data
--	--

METODA CAPITALIZARII RENTEI FUNCIARE
ESTIMAREA VALORII DE PIATA A PROPRIETATII IMOBILIARE FUNCIARE

Metoda capitalizării rentei funciare reprezintă o metoda prin care renta funciara este capitalizata cu o rata de capitalizare adecvata extrasa de pe piata pentru a estima valoarea de piata a dreptului de proprietate asupra terenului inchiriat, adica a dreptului de proprietate afectat de locatiune.

VENIT

Venit brut potential anual (VBP)

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

Nivelul chiriei, practicata in zona amplasarii proprietatii imobiliare funciare pentru 1 mp, cu utilizare comerciala, respectiv:

0,01eur/mp

TEREN INTRAVILAN FANEATA IDENTIFICAT CADASTRAL CU NR. 34530 CU SUPRAFATA TOTALA DE 933 MP

553,73 lei

TOTAL	553,73 lei
Alte venituri	0,00 lei
Venit brut potential @100 % grad de ocupare	553,73 lei
Minus pierderile din neocupare si neincasare	138,43 lei
Venit brut efectiv (VBE)	415,30 lei

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

CHELTUIELI DE EXPLOATARE

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

Fixe (5%)

Impozit	0,00 lei
Altele	0,00 lei

SUBTOTAL

0,00 lei

Variable

Management	0,00 lei
Administrator	0,00 lei
Intretinere si dezapezire	0,00 lei
Altele	0,00 lei

SUBTOTAL

0,00 lei

SUBTOTAL

0,00 lei

TOTAL CHELTUIELI DE EXPLOATARE

0,00 lei

VENIT NET DIN EXPLOATARE

415,30 lei

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

RATA DE CAPITALIZARE

8,00%

NOTA: NIVELUL CHIRIILOR ESTE CEL PRACTICAT PE PIATA PENTRU LOTURI DE TEREN NEAMENAJATE, CARE NU DISPUN DE UTILITATI. RATA DE CAPITALIZARE ESTE UN DIVIZOR (EXPRIMA RATA RENTABILITATII) UTILIZAT PENTRU TRANSFORMAREA UNUI FLUX ANUAL CONSTANT (UNIFORM) SAU CU O CRESTERE CONSTANTA IN VALOARE ACTUALA A CAPITALULUI DIN CARE PROVINE. RATA DE CAPITALIZARE A FOST DETERMINATA IN BAZA DATELOR DE PE PIATA IMOBILIARA A TERENURILOR, ARIA DE PIATA ANALIZATA CUPRINZAND COMUNA POJORATA CORABORAT CU REVISTELE DE SPECIALITATE , CARE CONTIN INDICATII ASUPRA RATEI DE CAPITALIZARE A TERENULUI. EVALUAREA PROPRIETATII SE REALIZEAZA IN PREMIZA: CHELTUIELILE DE EXPLOATARE FIXE SUNT SUPTATE DE CATRE PROPRIETAR, IAR CHELTUIELILE VARIABLE VOR FI SUPTATE DE CATRE CHIRIAS, EXCLUS CHELTUIELILE DE AMENAJARE A TERENULUI.

VALOAREA DE RANDAMENT A PROPRIETATII	5.191,24 lei
VALOAREA DE PIATA A TERENULUI CU SUPRAFATA DE 933 MP (fara TVA)	5.190 lei
	1.050 €
	1,08 eur/mp

Curs valutar conform BNR la data de 22.02.2023 4,9458 lei

