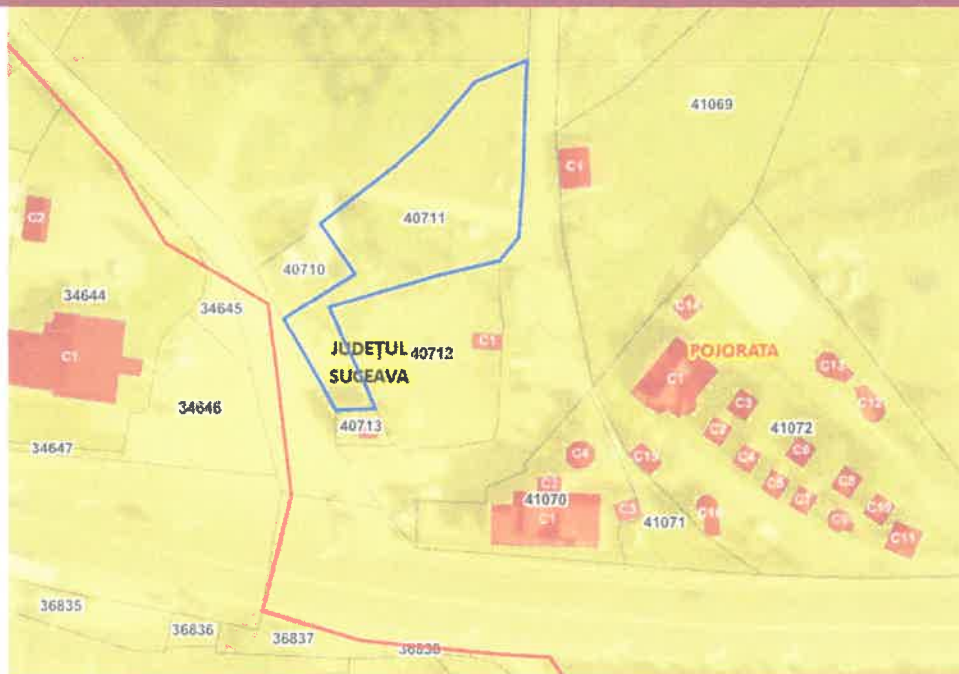


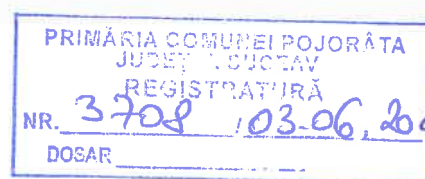


RAPORT DE EVALUARE

Proprietate imobiliara

$S+U+C$
- $\frac{1}{100} \cdot U.C.C$
[Signature]

TEREN INTRAVILAN SI EXTRAVILAN AVÂND CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA, CU SUPRAFATA TOTALA DE 1.346 MP (nr. cad. 40711)



TIP PROPRIETATE: teren intravilan+extravilan

PROPRIETAR: COMUNA POJORATA - domeniu privat

ADRESA PROPRIETATE: com. Pojorata, sat Valea Putnei, loc numit Mestecanis, jud. Suceava

DATA EVALUARII: 20.05.2025

EVALUATOR: GEOSTONE S.R.L., membru corporativ ANEVAR

CLIENT/UTILIZATOR: PRIMARIA COMUNEI POJORATA

SCOPUL EVALUARII: vanzarea proprietatii imobiliare



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 GEOSTONE S.R.L.

CUPRINS

CUPRINS	2
I. INTRODUCERE	3
I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR	3
I.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI	5
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII	6
II.1 Identificarea și competența evaluatorului	6
II.2 Identificarea clientului si a oricaror utilizatori desemnati	6
II.3 Scopul evaluarii	6
II. 4 Tipul valorii	7
II.5 Data evaluarii	7
II. 6 Documentarea necesara pentru efectuarea evaluarii	7
II.7 Natura si sursa informatiilor utilizate pe care se va baza evaluare	8
II.8 Ipoteze si ipoteze speciale	9
II.9 Restrictii de utilizare, difuzare si publicare	10
II.10 Declararea conformitatii cu SEV	11
II.11 Descrierea raportului	11
III. PREZENTAREA DATELOR	12
III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare	12
III.2. Descrierea terenului	13
III.3 Componente non imobiliare si imobiliare	15
IV. ANALIZA PIETII IMOBILIARE	16
IV.1. Analiza ofertei si cererii	16
IV.2 Interactiunea cererii cu oferta / analiza echilibrului	17
IV.3 Previiziunea absorbtiei subiectului in aria pietii	17
V ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZARI	18
VI. EVALUAREA PROPRIETATII	19
V.1. Evaluarea terenului	19
Metodă comparației directe	21
V.2. Abordarea prin piata	21
V.3 Abordarea prin venit	22
V.4 Abordarea prin cost	23
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	23
VII.1 Analiza rezultatelor	23
VII.2 Concluzia asupra valorii	24
ANEXE	25
ACTE DE PROPRIETATE	25
ACTE CADASTRALE	25
INFORMATII DE PIATA UTILIZATE, ALTELE FATA DE CELE ENUMERATE LA ANALIZA PIETII	25
FIGURI, SCHEME SI FOTOGRAFII SECUNDARE NEINCLUSE IN CAPITOLELE ANTERIOARE	25
BIBLIOGRAFIE	25



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

I. INTRODUCERE

I.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR

- **SUBIECTUL EVALUARII - DREPTUL DE PROPRIETATE DEPLIN ASUPRA TERENULUI, CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII SI FANEATA, cu suprafata de 1.346 mp, amplasat in INTRAVILAN com. Pojorata (1241 mp) si IN EXTRAVILAN com. Pojorata (105 MP), jud. Suceava, respectiv:**

- **TEREN INTRAVILAN, CU CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII cu suprafata de 238 mp, TEREN INTRAVILAN FANEATA CU SUPRAFATA DE 1.003 MP SI EXTRAVILAN FANEATA CU SUPRAFATA DE 105 MP**

TERENUL MAI SUS DESCRIS ESTE inscris in CF 40711 UAT POJORATA, cu nr. cad. 40711, liber de constructii.

- **COMPONENTE NON IMOBILIARE SI IMOBILIARE**

Parcela de teren cu nr. cad. 40711 nu dispune de componente nonimobiliare, care sa constituie obiectul evaluarii.

- **FOAIA DE SARCINI CONFORM PARTII A III-a DIN EXTRASUL DE CARTE FUNCARA**

Conform extras de carte funciara *ASUPRA* imobilului cu **nr. cad. 40711** se menționează existența unui drept de folosință intabulat în favoarea COMUNEI POJORATA- DOMENIUL PRIVAT conform Hotărârii nr. 1357 Anexa nr. 70, pozitia nr. 73 din 27/12/2001 emis de Guvernul IRomaniei, Adeverinta nr. 1545 din data de 24.10.2022.

Evaluarea imobilului se realizeaza in premiza ca este liber de sarcini.

- **IPOTEZE SPECIALE (pe care s-a bazat procesul evaluarii)**

O ipoteza speciala este o ipoteza care presupune fie date care difera de datele reale existente la data evaluarii, fie date care nu ar fi presupuse de catre un participant tipic de pe piata intr-o tranzactie, la data evaluarii.

Ipoteze speciale:

- *NU SUNT;*

- **DREPT DE PROPRIETATE SUPUS EVALUARII si ACTELE DE DOBANDIRE**

Evaluarea proprietatii tine cont de un drept absolut de proprietate, neafectat de alte drepturi conexe.

Parcela de teren cu nd. cad. 40711 este inscrisa cu drept de proprietate în favoarea Comunei Pojorâta – Domeniu Privat, conform Codului Fiscal 4441425,

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



- **SCOPUL EVALUARII**

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

- **DATA EVALUARII**

20.05.2025, data la care concluziile asupra valorii sunt valabile. Cursul valutar conform BNR la data evaluarii pentru 1eur =5,0848 lei.

- **DATA INSPECTIEI**

Inspectia parcelei de teren a fost realizata de catre evaluator autorizat ing. Nisioi Gabriela, avand accesul la imobil. La data inspectiei parcela de teren cu nr. cad. 40711 era ocupata de vegetatie, nefiind imprejmuita, utilitati in zona - retea electrica.

- **DESCRIEREA ZONEI AMPLASARII**

Imobilul este amplasat în intravilanul localității Pojorâta, sat Valea Putnei la loc numit Mestecanis, “ pasul Mestecanis”, in apropiere de pensiunile din zona: Luceafarul si Cabana Mestecanis

Accesul auto și pietonal se realizeaza din drumul european (DN17 / E58).

- **ABORDARILE SI METODELE APLICATE IN ESTIMAREA VALORII DE PIATA**

Metoda comparatiilor directe, care reprezinta cea mai utilizata metoda pentru evaluare terenului si cea mai preferata metoda atunci cand sunt disponibile vanzari de terenuri comparabile. Aceasta metoda implica colectare, comparare si ajustare de vanzari / oferte de loturi si alte date privind parcele similare, in scopul estimarii valorii de piata a terenului subiect, in procesul de comparatie fiind luate in considerare asemanarile si deosebirile dintre loturi similare si terenul subiect. Valoarea de piata estimata prin metoda comparatiilor directe este de **107.300 lei**.

- **CONCLUZII ASUPRA VALORII DE PIATA**

Valoarea de piata prezentata mai jos, reprezinta valoarea de piata a parcelei de **TEREN INTRAVILAN cu CATEGORIA DE FOLOSINTA CURTI CONSTRUCTII si FANEATA** inscris in CF 40711 UAT POJORATA, nr. cadastral 40711, cu suprafata de 1.346 mp, la data de 20.05.2025, este de:

107.300 lei



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

1.2 CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Subsemnatul certifica în cunoștința 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 cunoștința de cauză, analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele Standardelor Internaționale de Evaluare și cu cerințele 'Codului deontologic al evaluatorului care este anexa la Standardele de Evaluare ANEVAR ediția 2022;
- Nu a fost oferită asistență profesională semnificativă persoanei care semnează acest raport;
- Certific faptul că am efectuat personal inspectia proprietatii imobiliare care face obiectul acestui raport, păstrând confidențialitatea;
- În prezent este membru titular ANEVAR;
- Pe baza datelor, analizelor și concluziilor conținute aici, valoarea de piață a dreptului asupra proprietății descrise, la data 20.05.2025, este estimată la 20.05.2025.
- Prin prezenta certifica faptul că este competent să efectueze acest raport de evaluare.

Evaluator: **ing. Nisioi Gabriela Dana**

Data certificării: 20.05.2025



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

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. legitimație ANEVAR - 433/2025

Cod unic de înregistrare: 22714221

Nr. înregistrare: J33/1701/2007

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

Date despre evaluatorul care a întocmit raportul de evaluare:

Ing. Nisioi Gabriela Dana

Evaluator autorizat EPI, EBM, Legitimație nr. 14719/2025:

- 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 –16 ani.

II.2 Identificarea clientului și a oricărui utilizatori desemnați

Identificare client: Primaria comunei Pojorata.

Identificare utilizatori desemnați:

- Identificare alte persoane care au acces la evaluare: **accesul la raportul de evaluare îl are doar clientul și proprietarul. Accesul unei alte persoane la prezentul poate fi realizat cu acordul scris al evaluatorului și al clientului, respectiv Primaria comunei Pojorata fata de care evaluatorul poartă răspundere pentru corectitudine și acuratețea datelor prezentate.**

II.3 Scopul evaluării

Scopul prezentei evaluări este vânzarea proprietății imobiliare.

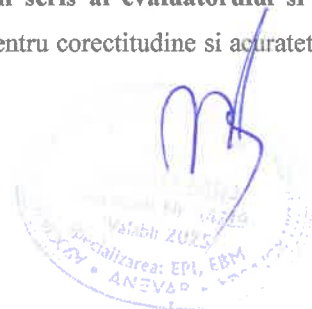
Utilizarea evaluării propusă este motivul pentru care clientul are nevoie de evaluare.

Prezentă 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.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



- **Date privind dreptul de proprietate**

- ✓ **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 evaluatorul nu a sesizat diferente intre scriptic si faptic, respectiv proprietatea fizic se prezinta ca cea descrisa in acte.

II. 4 Tipul valorii

- **Legatura scop-tip valoare:** Tipul valorii estimate este o precizare a ipotezelor fundamentale de estimare a unei valori, conform Standardelor de Evaluare a bunurilor, editia 2022.
- **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 piata in prezentul raport de evaluare este prezentat in moneda lei si eur, la solicitarea clientului.*

II.5 Data evaluarii

- **20.05.2025**, data la care concluziile asupra valorii sunt valabile. Cursul valutar conform BNR la data evaluarii pentru 1eur =5,0848 lei.

II. 6 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; identificarea 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.

Limitari privind documentatia: *evaluatorul dispune de actele necesare procesului de evaluare, respectiv extrasul de carte funciara.*

Inspectia proprietatii / precizari daca a fost permis accesul pentru vizualizare adecvata / limitari: evaluatorul la data inspectiei a avut acces la imobil.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



Stabilii 2025
Specializarea: Evaluator

- **Documentarea și analizele necesare evaluării:** În îndeplinirea misiunii de evaluare solicitată, evaluatorul a analizat documentația ce privește proprietatea și anume acte cadastrale, și a realizat analiza asupra zonei amplasării proprietății prin inspecție și culegerea informațiilor despre zona și anume tip clădiri, structura locatarilor, cai acces, iluminat stradal, distanța până la mijloace de transport în comun, magazine, prezenta unor elemente care provoacă disconfort auditiv, etc, cât și piața imobiliară, segmentul de piață al terenurilor. Evaluatorul a dispus în îndeplinirea misiunii de evaluare, de extras de carte funciara, plan de încadrare în zona, plan de situație.

II.7 Natura și sursa informațiilor utilizate pe care se va baza evaluare

- **Informații aferente definirii temei:**
 - Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat în baza *extrasului de carte funciara*.
 - Evaluatorul a identificat terenul în baza actelor coroborat cu **coroborate** cu <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>, împreună cu reprezentantul primăriei.
 - Servicii publice în zona, conform datelor proprietarului sunt adecvate, disponibile.
- **Informații publice:**
 - Atestarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat în baza *extrasul de carte funciara*.
 - Proprietarul bunului imobil pentru istoric, utilizare, delimitare fizică legate de proprietatea imobiliară evaluată, este responsabil exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate.
 - Servicii publice în zona, conform datelor proprietarului sunt adecvate, nu sunt disponibile.
- **Informații publice:**
 - Informațiile despre localitate și zonare au fost preluate de pe site-ul Primăriei Pojorata de pe site-urile imobiliare și alte site-uri care oferă informații cu privire la com. Pojorata.
 - Informațiile privind zona evaluatorul le-a cules în mare parte la data inspecției prin interogarea locatarilor din zona.
 - Infrastructura zonei a fost analizată de către evaluator la data inspecției și privitor la rețelele disponibile în zona și calitatea lor au fost preluate din informațiile proprietarului.

Informațiile descriptive observate și culese de evaluator raman în responsabilitatea acestuia.

- **Informații adecvate de pe piața specifică**

Piața analizată de către evaluator s-a referit la piața imobiliară, segmentul de piață al terenurilor amplasate în INTRAVILAN com Pojorata, jud. Suceava. Datele privind piața imobiliară au avut ca sursă agenții imobiliare de pe segmentul dat, site-uri de specialitate (www.storia.ro, www.homezz.ro, www.imobiliare.ro, www.casa.ro, site-urile agențiilor imobiliare), presa electronică, notariate.

- **Datele selectate și verificate de evaluator raman în responsabilitatea acestuia.**
- **Acte de proprietate și cadastrale care au stat la baza raportului de evaluare**
 - *Extras de carte funciara*



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

II.8 Ipoteze și ipoteze speciale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

La baza evaluării au stat ipoteze speciale, asupra cărora, dacă se va interveni în timp, vor influența valoarea de piață estimată și menționată în prezentul raport de evaluare.

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

IPOTEZE SPECIALE (pe care s-a bazat procesul evaluării)

O ipoteză specială este o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piață într-o tranzacție, la data evaluării.

Ipoteze speciale: nu sunt

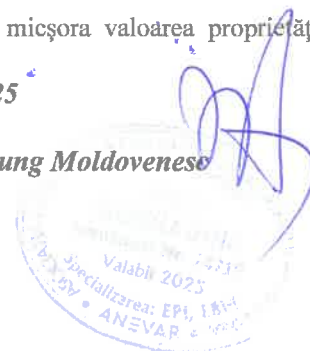
Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Evaluatorul a examinat actele cadastrale și a identificat proprietatea împreună cu proprietarul. Locația și limitele proprietății indicate de proprietar se consideră 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 făcut nici o măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate/sunt conforme cu actele puse la dispoziție la data evaluării; evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile construcțiilor, schitele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte, dar nu se asumă nici o responsabilitate în aceasta privință.
- Evaluatorul a examinat releveul și 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

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



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.
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Nu a realizat o analiză structurală a clădirilor sau construcțiilor speciale, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor.
- Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința 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 să afecteze proprietatea evaluată nu au fost identificate;

II.9 Restricții de utilizare, difuzare și publicare

- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea față de utilizatorii nedesemnați și față de orice utilizare care nu a fost avută în vedere;
- Raportul de evaluare sau orice altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără acordul scris și prealabil al evaluatorului cu specificarea formei și contextului în care urmează să apară.
- Publicarea parțială, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât cele specificate ca beneficiar, are loc după sine încetarea obligațiilor contractuale.
- Posesia raportului nu conferă dreptul de a-l publica;
- Concluziile prezentului raport de evaluare pot fi valabile doar la data evaluării;
- Evaluatorul nu-și asumă responsabilitatea pentru efectele juridice;

Membru corporativ ANEVAR, legițimație 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



- 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: 20.05.2025

Evaluator: ing. Nisioi GABRIELA

II.10 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 101 – Termenii de referinta ai evaluarii*
- *SEV 102 – Documentare si implimentare;*
- *SEV 103 – Raportarea evaluarii*
- *SEV 104 – Tipuri ale valorii; SEV 230 – Drepturi asupra proprietatii imobiliare*
- *GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;*

Glosar 2022 (definitii)

II.11 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.

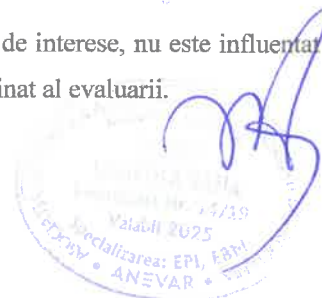
Raportul de evaluare explica metodologia de evaluare, procesele analitice care au fost parcurse in cursul evaluarii si prezinta informatiile semnificative care au fost folosite in analiza.

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.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



III. PREZENTAREA DATELOR

III.1 Date despre aria de piata, oras, vecinati si localizare

Imobilul este amplasat în intravilanul localității Pojorâta, sat Valea Putnei în loc numit Mestecanis, la pasul Mestecanis, în apropiere de pensiunile din zona: Luceafarul, Cabana Mestecanis și magazin artizanal.

În Pasul Mestecanis se afla cel mai mare domeniu schiabil privat din jud. Suceava, cunoscut sub numele de parția “Drumul Tatarilor”. Accesul se face pe drumul Mestecanis care porneste din DN 17, imediat după Pensiunea Luceafarul.



Comuna Pojorâta, situată în județul Suceava, se remarcă printr-o economie locală diversificată, axată pe resursele naturale și tradițiile zonei montane.

Agricultură și creșterea animalelor

Agricultura în Pojorâta este dominată de creșterea animalelor, în special a bovinelor, datorită suprafețelor extinse de pășuni și fânețe. Cultura plantelor are o importanță secundară, fiind limitată la cartofi și legume cultivate pe parcele mici, din cauza terenurilor agricole reduse și a condițiilor climatice locale.

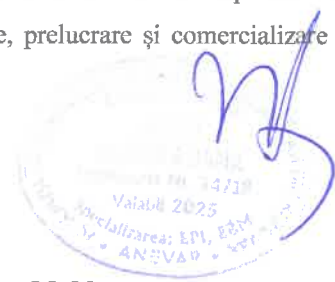
Exploatarea și prelucrarea lemnului

Pojorâta beneficiază de resurse forestiere semnificative, ceea ce a condus la dezvoltarea sectorului de exploatare și prelucrare a lemnului. Acest sector contribuie la economia locală prin activități de tăiere, prelucrare și comercializare a produselor din lemn.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



Turismul

Comuna a fost declarată stațiune turistică de interes local în 2017, datorită peisajelor montane și tradițiilor autentice. Turismul rural și ecoturismul sunt în creștere, atrăgând vizitatori interesați de natură și cultură locală.

Structura agenților economici

În Pojorâta activează 77 de agenți economici, dintre care:

80,52% sunt societăți cu răspundere limitată

15,88% sunt întreprinderi individuale

Domeniile principale de activitate includ:

Comerț (32,47%)

Hoteluri și restaurante (20,78%)

Industria prelucrătoare (18,18%)

Majoritatea firmelor sunt microîntreprinderi cu capital românesc.

Demografie și forță de muncă

Conform datelor din 2012, comuna avea o populație stabilă de 3.183 persoane, cu o densitate de 23 locuitori/km². Structura etnică era predominant românească (99,21%), iar forța de muncă includea 527 persoane economic active, dintre care 429 erau ocupate în economie și 98 erau șomeri.

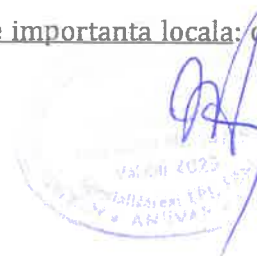
primariapojarata.ro

Infrastructură

În 2016, Pojorâta a finalizat o investiție de un milion de euro în rețele de alimentare cu apă, extinzând serviciile către 80% din locuitori. Proiectul a inclus construirea a 21 km de conducte și a fost finanțat prin Programul Național de Dezvoltare Locală.

III.2. Descrierea terenului

- Utilizarea terenului în zona: turistica.
- Utilități ale amplasamentului: rețea alimentare energie electrică,.
- Puncte de interes: "Pasul Mestecanis".
- Cai de acces: DN 17 Suceava – Vatra Dornei
- Accesul la teren, front stradal și distanța până la un drum de importanță locală: deschidere la drum național;
- Vecinătăți: proprietăți private
- Zona verde: fiind în zona montană dispune de zone verzi.
- Avantajul: amplasarea în zona "Pasul Mestecanis";
- Forma: forma neregulată.
- Topografie: amplasamentul prezintă pantă; inundații și contaminări în zona nu s-au raportat.
- Situația actuală a terenului: terenul nu este împrejmuit.



Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

o Date conform Certificat de urbanism:

- Regim juridic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.
- Regim economic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.
- Regim tehnic: nu s-a prezentat certificat de urbanism.



SUBIECT

IDENTIFICARE

CADASTRALA

CLIENT SI UTILIZATOR

SCOPUL EVALUARII

DREPT DE

PROPRIETATE EVALUAT

RESTRICTII DE

UTILIZARE

CONDITII DE FINANTARE

CONDITII DE VANZARE

CONDITII DE PIATA

ADRESA

AMPLASARE

TEREN INTRAVILAN (1.241 mp) + TEREN EXTRAVILAN, (105 mp) categoria de folosinta FANEATA SI CURTI CONSTRUCTII

inscris in CF 40711 UAT Pojorata, cu nr. cad. 40711

COMUNA POJORATA - DOMENIUL PRIVAT
estimarea VALORII DE PIATA

deplin

fara

plata integrala

independent /nepartinitoare

curente

Com Pojorata, sat Pojorata, zona "Pas Mestecanis", jud., Suceava
imobilul este amplasat in zona Pasul Mestecanis, in apropiere de
drumul european, zona turistica

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



SUPRAFATA (mp)	1.346
DESTINATIE	intravilan+extravilan, teren cu destinatie mixta
TOPOGRAFIE	panta
FORMA	neregulata
UTILITATI	electricitate
ACCES	acces din drumul Mestecanis care porneste din DN17 (E58)
DESCHIDERE LA DRUM	deschidere la drumul Mestecanis
ACCES	
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era liber de constructii si neamenajat, neimprejmuit
INDICATORI URBANISTICI	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
VECINATATI	proprietati private
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica, Pasul Mestecanis
ARTERE IMPORTANTE	DN17 (E58)
SUBIECT	TEREN INTRAVILAN (1.241 mp) + TEREN EXTRAVILAN, (105 mp) categoria de folosinta FANEATA SI CURTI CONSTRUCTII

III.3 Componente non imobiliare si imobiliare.

Parcela de teren nu dispune de componente non imobiliare



Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

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 ofertei și cererii

Evoluția pieței în 2024-2025

În perioada analizată, cererea pentru terenuri INTRAVILANE în zonele montane a fost susținută de interesul pentru dezvoltări turistice și rezidențiale.

Preturile au variat în funcție de localizare, acces la utilități și potențialul de dezvoltare.

Preturi medii estimative

Preturile terenurilor INTRAVILANE în zona montană, Comuna Pojorata, zona Pasul Mestcanis, a județului Suceava au variat astfel:

Terenuri cu acces facil și utilități disponibile: între 5 și 20 euro/mp.

Terenuri izolate, fără acces la utilități: între 1 și 3 euro/mp.

Factori de influență

Accesibilitatea și infrastructura: Terenurile situate în apropierea drumurilor principale și cu acces la utilități au fost mai cautate.

Potențialul turistic: Zonele cu peisaje atractive și apropierea de obiective turistice au atras investitori interesați de dezvoltarea de pensiuni sau cabane.

Regimul fiscal: Impozitele reduse pentru terenurile INTRAVILANE au menținut interesul pentru detinerea acestora, însă creșterea preconizată a impozitelor ar putea influența deciziile de vânzare.

Membru corporativ ANEVAR, legitimație 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

✦ Concluzie

Piața terenurilor INTRAVILANE din zona montana a județului Suceava a prezentat oportunități pentru investitori, în special în zonele cu acces facil și potențial turistic.

Cu toate acestea, terenurile izolate și fără utilități au avut o lichiditate scăzută.

Evoluția viitoare a pieței va depinde de dezvoltarea infrastructurii, politicile fiscale și interesul continuu pentru turismul montan.

📊 Prețuri și oferte actuale

Conform anunțurilor recente, prețurile terenurilor în Pojorâta variază în funcție de amplasament, suprafață și accesibilitate:

- **Teren intravilan 2.270 mp** – 20 €/mp
- **Teren 6.218 mp în sat Mestecanis, com. Iacobeni** – 22.500 €
- **Teren 3.601 mp** – 26.000 €
- **Teren 3.150 mp în zona Mestecanis** – 69.300 € / 22,0 eur /mp

Aceste prețuri indică o medie de aproximativ **9-20 €/mp** pentru terenurile intravilane situate în zona Mestecanis.

☑️ Tendințe și factori de influență

- **Cererea:** Există un interes crescut pentru terenurile în Pojorâta, datorită peisajelor montane și proximității față de atracții turistice precum Pasul Mestecanis și Munții Rarău.
- **Oferta:** Terenurile disponibile variază ca dimensiune și amplasament, oferind opțiuni diverse pentru potențialii cumpărători.
- **Accesibilitatea:** Majoritatea terenurilor au acces la drumuri pietruite sau asfaltate.

IV.2 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.3 Previziunea absorbției subiectului în aria pietii

În contextual pieții actuală vandabilitatea imobilelor (după un marketing adecvat - promovare pe site-uri de specialitate de către agenții imobiliare) se menține la o perioadă de 3-6 luni.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



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 bună utilizare a terenului liber de construcții:

Utilizări probabile în mod rezonabil

În cadrul analizei pieței au fost analizate terenurile libere și terenurile construite de pe stradă dată și din imediată apropiere:

Concluziile sunt următoarele:

- analizand caracteristicile terenului, caracteristicile zonei, caile de acces, vecinatatile si accesul, cea mai rezonabila dezvoltarea va fi cea actuala -zona turistica.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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 piața imobiliară actuală, abordările relevante și adecvate de evaluare sunt cea prin piață, venit și cost.

V.1. Evaluarea terenului

Terenurile sunt clasificate conform art. 2. din Legea 18/1991 în funcție de destinație în cinci maricategorii, denumite și grupe de destinații:

1. Grupa terenurilor cu destinație agricolă (cuprinde terenuri arabile ; cu pasuni, fanete, vii livezi ; pepiniere viticole sau pomicole ; plantatii de hamei și duzi ; sere, solarii rasadnitate ; terenuri cu vegetație forestieră –dacă nu sunt amenajări silvice ; pasuni împadurite ; amenajări piscicole ; amenajări de îmbunătățiri funciare ; drumuri tehnologice și de exploatare agricolă ; etc).

2. Grupa terenurilor cu destinație forestieră (include terenurile împadurite ; terenurile pentru cultura, producție sau administrare silvică ; terenurile destinate împaduririi ; terenuri neproductive –dacă sunt încadrate în amenajări silvice.

3. Grupa terenurilor din intravilan (cuprinde acele terenuri situate în interiorul limitelor localităților pe care sunt amplasate construcții, clădiri și amenajări, dar și terenuri agricole sau forestiere aferente).

4. grupa terenurilor aflate permanent sub ape (cuprinde albiile minore ale cursurilor de apă ; cuvetele lacurilor la nivelele maxime de retenție ; fundul apelor maritime interioare și ale mării teritoriale)

Grupa terenurilor cu destinație specială (include terenurile folosite pentru transporturi și pentru construcțiile și instalațiile aferente, construcții hidrotehnice, termice, de transport al energiei, gazelor naturale și instalațiile aferente acestora, construcții și instalații pt telecomunicații ; pentru exploatare minieră, petroliere ; cariere și halde ; construcții destinate aparării ; plaje, rezervații naturale, monumente ale naturii, etc). Din perspectiva evaluării terenul are valoare pentru că oferă utilitate potențială ca amplasament pentru o structură, facilități de recreere, exploatare agricolă sau drept de trecere pentru cai de transport. Dacă terenul are utilitate pentru o anumită utilizare și există cerere pentru acea utilizare, terenul are valoare pentru o categorie particulară de utilizatori. Principiile și conceptele evaluării terenului Principiile evaluării care influențează valoarea terenului sunt: 1. anticiparea 2. schimbarea, 3. cererea și oferta 4. substituția 5. Echilibrul.

Anticiparea înseamnă că valoarea este creată de perspectiva unor beneficii obținabile în viitor. Așadar, dacă cumpărătorii anticipează că amplasamentele cu o anumită localizare vor fi cerute pentru birouri în următorii 5 ani, aceștia pot fi motivați să achiziționeze teren pentru construcție, chiar dacă dezvoltarea spațiilor de birouri nu se face simțită în prezent. Competiția dintre cumpărătorii care constituie piața 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/detinerea speculativă pentru eventuale construcții 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 INTRAVILANUL localităților administrativ – teritoriale componente ale județului Suceava, în vederea calculării venitului impozabil rezultat din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, a tarifului ANCPI și a onorariului notarilor s-a avut în vedere următoarele :

Membre corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

-Impartirea teritoriilor administrative in functie de zonarea fiscala a municipiilor, oraselor si comunelor din judet prin care se calculeaza valoarea taxelor si impozitelor locale tinand cont de faptul ca aceasta este in stransa legatura cu valoarea unei utilizari potentiale a amplasamentului respectiv.

- Definirea ariei de piata in termenii consecventei comportamentale dintre proprietari și cumpărători potentiali;
- Identificarea caracteristicilor ofertei si ale cererii, care influentează crearea valorii in aria de piata definita;
- Crearea unei structuri a modelului pentru a determina, printre alte atribute, contributia caracteristicilor individuale ale proprietății, care influențează valoarea;
- Calibrarea structurii modelului pentru a determina, printre alte atribute, contributia caracteristicilor individuale ale proprietatii, care influențeaza valoarea;
- Aplicarea concluziilor evidentiate in model la caracteristicile proprietății (proprietatilor) ce vor fi evaluate;
- Validarea procesului de evaluare globala a modelului, a cuantificarilor sau a altor rezultate, incluzand indicatorii de performanta pe baza de continuitate si/sau in diverse faze distincte ale procesului; -Verificarea si reconcilierea rezultatelor evaluarii 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.

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:

- Comparația directă – utilizată pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate a fi libere pentru scopul evaluării. Valoarea de piață se obține din dovezile de piață ale prețurilor de tranzacționare ale unor terenuri similare, adică valoarea de piață poate fi obținută în urmă analizei prețurilor de piață ale terenurilor libere comparabile, din aceeași arie de piață, care au fost tranzacționate sau sunt oferite la o dată apropiată de dată evaluării.
- Extracția de pe piață - constă în determinarea valorii terenului liber că o mărime reziduală, după ce din prețul curent de vânzare al întregii proprietăți imobiliare (teren plus construcții) s-a scăzut costul de înlocuire net al construcțiilor și amenajarilor.
- Alocarea - se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției, conform cărora există un raport procentual normal între valoarea terenului și valoarea întregii proprietăți, specific diferitelor categorii de proprietăți imobiliare, aflate în locații diferite. Acest raport procentual se obține din analiză prețurilor de vânzare ale unor proprietăți comparabile (teren și construcții), dintr-o arie comparabilă și competitivă învecinată, cu caracteristici similare.
- Tehnica reziduală sau tehnica capitalizării directe a venitului net din exploatare alocat terenului, că mărime reziduală, este înscrisă în abordarea prin venit, fiind utilizată când fluxul de venit este generat atât de construcții, cât și de teren. Această tehnică necesită determinarea venitului net din exploatare anual total al proprietății imobiliare, determinarea

Membreu corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

venitului net din exploatare anual alocat construcțiilor pe baza ratei de capitalizare aferente construcțiilor și capitalizarea venitului net din exploatare alocat doar terenului, cu o rată de capitalizării.

- Capitalizarea directă a rentei se aplică în cazul în care venitul se obține din cedarea dreptului de folosință a terenului în schimbul unei rente sau chirii.

- Analiză fluxului de numerar actualizat - reprezintă o analiză a parcelării și dezvoltării terenului neamenajat, pe premise amenajările și clădirile proiectate reprezenta cea mai probabilă utilizare a terenului sau prin exploatarea resurselor de pe teren.

În cazul proprietății supuse evaluării, determinarea valorii de piață se realizează prin aplicarea metodei comparației directe, considerată cea mai adecvată în contextul actual. Această abordare este justificată prin existența unui număr suficient de oferte publice și tranzacții recente ale unor proprietăți similare, situate în aceeași zonă geografică sau în zone comparabile din punct de vedere al caracteristicilor fizice, juridice și funcționale. Comparabilele selectate prezintă trăsături apropiate de cele ale proprietății evaluate, cum ar fi amplasamentul, categoria de folosință, suprafața și accesul, ceea ce permite ajustarea valorilor și estimarea unei valori de piață relevante și credibile.

Metodă comparației directe

Cea mai recomandată metodă este comparația vânzărilor, cunoscută sub denumirea consacrată de metodă comparative directe. Metodă se pretează la evaluarea tuturor tipurilor de proprietăți (terenuri), cu condiția existenței: ♣ Unui număr suficient de tranzacții recente; ♣ Unor informații suficiente și relevante de piață.

Că și celelalte metode, metodă comparației directe este guvernată de principiul substituției, care este un principiu de prim rang și care spune că “nici un comparator (investitor) prudent nu va oferi pentru o proprietate un preț mai mare decât cel care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate, într-un interval de timp rezonabil.

În cazul proprietății subiect al evaluării, estimarea valorii de piață a terenului s-a bazat pe ofertele identificate pe piața imobiliară, segmentul terenurilor, respectiv:

V.2. Abordarea prin piața

Abordarea prin piața ofera o indicație asupra valorii prin compararea activului subiect cu active identice sau similare, al caror pret se cunoaște.

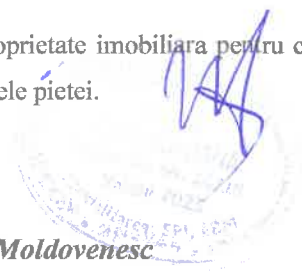
Prima etapă a acestei abordări este obținerea preturilor de tranzacționare a activelor identice sau similare, tranzacționate recent pe piața. Dacă există puține tranzacții recente, de asemenea, poate fi util să se ia în considerare preturile activelor identice sau similare care sunt listate sau oferite spre vânzare, cu condiția ca relevanța acestor informații să fie clar stabilită și analizată critic. Poate fi necesar ca pretul altor tranzacții să fie corectat pentru a reflecta orice diferențe față de condițiile tranzacțiilor efective și să fie definit tipul valorii și orice ipoteze care urmează să fie adoptate pentru evaluarea care se realizează. Pot exista și diferențe între caracteristicile juridice, economice sau fizice ale activelor din alte tranzacții, față de cele ale activului evaluat.

Tehnica cantitativă prin analiză pe perechi de date este aplicabilă tuturor tipurilor de proprietate imobiliară pentru ca există suficiente tranzacții recente credibile, care să indice comportamentele valorii sau tendințele pieței.

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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



Tehnica cantitativa este folosită pentru a identifica pentru care elemente de comparație sunt necesare ajustări și pentru a cuantifica mărimea acestor ajustări. Relațiile cantitative sunt investigate prin analiză pe perechi de date, prin analiză tendințelor.

Analiza pe perechi de date constă într-un proces în care două sau mai multe tranzacții pe piață sunt comparate pentru a obține o indicație despre mărimea unei singure ajustări aferente unei singure caracteristici.

Abordarea prin piață furnizează, în mod uzual, cea mai relevantă opinie asupra valorii de piață a proprietăților care nu se cumpără pentru caracteristicile lor de a genera venit. Aceste tipuri de proprietăți sunt preferabile la evaluarea prin piață deoarece proprietăți asemănătoare se vând și se cumpără în mod curent pe aceeași piață. Abordarea prin piață furnizează cea mai bună opinie asupra valorii pentru proprietățile rezidențiale.

Estimarea valorii de piață a imobilului în baza abordării prin piață, ÎN CAZUL TERENULUI SE APLICĂ METODA COMPARATIILOR DIRECTE, metoda bazată pe date din piața imobiliară.

V.3 Abordarea prin venit

În abordarea prin venit, un evaluator analizează capacitatea unei proprietăți de a genera beneficii viitoare și capitalizează venitul pentru a determina o indicație asupra valorii actualizate. În această abordare este fundamental principiul anticipării. Tehnicile și procedurile specifice acestei abordări sunt utilizate pentru a analiza informațiile despre vânzările comparabile și pentru a cuantifica deprecierea în cadrul abordării prin cost.

Cele două metode ale abordării prin venit sunt capitalizarea directă, în care un venit anual se împarte la o rată de venit sau se înmulțește cu un multiplicator al venitului pentru a obține o indicație asupra valorii și fluxului de numerar actualizat, în care beneficiile viitoare sunt convertite în valoare, prin actualizarea lor cu o rată adecvată (fluxul de numerar actualizat sau analiză DCF) sau prin aplicarea unei rate totale care reflectă schemă de evoluție a venitului, modificarea valorii și rată de actualizare.

Estimarea valorii de piață în baza abordării prin venit, se realizează în baza capitalizării directe, ce reprezintă o metodă utilizată pentru a converti venitul anual așteptat într-o indicație asupra valorii, într-un singur pas, fie prin împărțirea venitului net estimat cu un corespunzător. Capitalizarea directă utilizează rate de capitalizare și multiplicatori obținuți din datele de piață. Se utilizează numai venitul obisnuit într-un singur an.

Formulă capitalizării directe, care se aplică în cadrul evaluării, este:

$$\text{VALOAREA} = \text{VENITUL NET DIN EXPLOATARE (VNE)} / \text{RATĂ TOTALĂ DE CAPITALIZARE (Rc)}$$

din care rată totală de capitalizare poate fi calculată pe baza vânzărilor comparabile, a multiplicatorilor venitului brut efectiv și a ratei venitului net, pe baza tehnicilor ratei medii ponderate a investițiilor.

Estimarea valorii de piață a imobilului pe baza abordării prin venit:

În cazul terenurilor, se pot aplica metode bazate pe tehnici de capitalizare a venitului. Totuși, aceste metode nu au fost utilizate în prezentul raport, întrucât nu au fost identificate informații relevante privind nivelul chiriilor, ratele de capitalizare sau ratele de actualizare aplicabile parcelelor de teren analizate.



Membru corporativ ANEVAR, legișimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

V.4 Abordarea prin cost

Abordarea prin cost oferă o indicație asupra valorii prin utilizarea principiului economic conform căruia un cumpărător nu va plăti mai mult pentru un activ, decât costul necesar obținerii unui activ cu aceeași utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.

Această abordare se bazează pe principiul conform căruia prețul, pe care un cumpărător de pe piață îl va plăti pentru activul supus evaluării, nu va fi mai mare decât costul aferent cumpărării sau construirii unui echivalent modern, cu excepția cazului în care sunt implicați factori precum durata de timp nejustificată, dificultate, risc și alții asemenea. Deseori, activul supus evaluării va fi mai puțin atractiv decât alternativă care ar putea fi cumpărată sau construită, din cauza vârstei sau a deprecierei. În acest caz, trebuie făcute corecții asupra costului activului alternativ, în funcție de tipul valorii cerut.

Estimarea valorii de piață a imobilului în baza abordării prin cost, ÎN CAZUL TERENULUI NU SE APLICA ABORDAREA PRIN COST.

VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

VII.1 Analiza rezultatelor

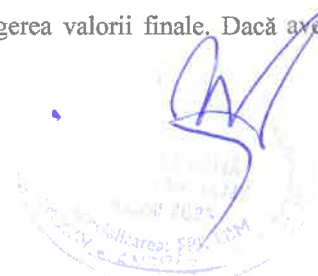
Reconcilierea este analiză unor rezultate alternative pentru a ajunge la estimarea finală a valorii. Pregătindu-se pentru reconcilierea rezultatelor, evaluatorul face o revedere a întregii evaluări, asigurându-se că datele disponibile, tehnicile analitice, raționamentul și logică aplicate, au condus 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 urmă aplicării abordărilor și metodelor de evaluare, au fost estimate următoarele valori de piață: valoarea de piață estimată prin metoda comparațiilor directe, este de **107.300 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 – **vânzare**, cea mai optimă valoare o constituie valoarea de piață.



Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

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 20.05.2025 **VALOAREA DE PIATA** a proprietății imobiliare - **TEREN CU SUPRAFAȚA DE 1.346 mp**, Cartea Funciara 40711 UAT POJORATA, cu nr. cad. 40711, la data de 20.05.2025, este de:

107.300 lei



The stamp is circular and contains the following text: "SOCIETATEA COMERCIALA S.R.L. GEOSTONE C.I.F. 22714221 / J33/1701/2007". Below the signature, there is a faint circular stamp with the text "Valoarea 2025" and "Cantitatea: 1.346 mp".

Membru corporativ ANEVAR, legițimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

ANEXE

ACTE DE PROPRIETATE

- Nu au fost puse la dispozitie acte

ACTE CADASTRALE

- Extras de Carte funciara

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

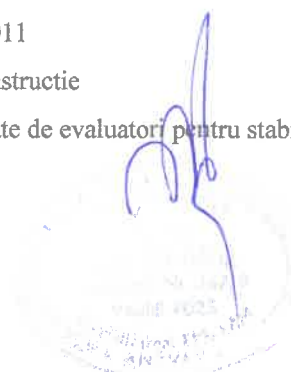
In analiza pietii s-au utilizate si informatii de la reprezentantii Primariei Pojorata si de pe site-ul primariei, cu privire la dezvoltarea zonei, eliberarea autorizatiilor de constructii, utilitati si amenajari ale drumurilor. Deasemenea informatii cu privire la pulsul pietii in com. Pojorata, jud. 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

Nu sunt informatii suplimentare

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 2016
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri industriale, comerciale, agricole si speciale – Corneliu Schiopu, IROVAL 2016
- Costuri de reconstructie-costuri de inlocuire. Cladiri cadru betona armat, anexe gospodaresti, sistem MiteK– Corneliu Schiopu, IROVAL 2016
- 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



Membru corporativ ANEVAR, legitimatie 433/2025

CUI: 22714221 ; J33/1701/2007

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

		INDICATORI URBANISTICI					
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	
SUPRAFATA (mp)		1.346,00	3.150,00	2.270,00	6.218,00	3.601,00	6.200,00
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		22,00	20,00	5,00	7,00	9,00
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica)	fara	fara	fara	fara	fara	fara	
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	licitatie publica	
CONDITII DE PIATA	curente	curente	curente	curente	curente	curente	
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in zona Pasul Mestecanis, in apropiere de drumul european, zona turistica	intravilan in zona Pasul Mestecanis, cale de acces, izvor pe teren, aprox. 100m distanta de drumul european E58 si Cabana Mestecanis/zona similara	sat Mestecanis, com. Pojorata, jud. Suceava/ zona similara	sat Mestecanis, in zona satului, com. Iacobeni, jud. Suceava / zona inferioara	imobilul este amplasat in com. Pojorata, str. Valea Pojoratei, (accesul la drum necesita amenajare) jud. Suceava, zona inferioara	imobilul este amplasat in zona Braniste, com. Fundu Moldovei, jud. Suceava , zona inferioara	
SUPRAFATA (mp)		1.346	3.150	2.270	6.218	3.601	6.200
DESTINATIE	intravilan+extravilan, teren cu destinatie mixta	intravilan, teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala	intravilan, teren cu destinatie comerciala	intravilan, teren cu destinatie comerciala	intravilan, cu destinatie comerciala sau rezidentiala	intravilan, cu destinatie comerciala sau rezidentiala	
TOPOGRAFIE	panta	panta	panta lina	panta	panta lina	panta lina	
FORMA	neregulata	regulata	regulata	neregulata	regulata	regulata	
UTILITATI	electricitate	electricitate/ apa (izvor pe teren)	electricitate	electricitate/ apa prin aductiune	electricitate/ apa prin aductiune	electricitate	
ACCES	acces din drumul Mestecanis care porneste din DN17 (E58)	deschidere la DN 17/ E58	deschidere la drum pietruit cu acces in E58	deschidere la DN17 prin drum de acces neamenajat	deschidere la drum pietruit	deschidere la drum judetean DJ 175	
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	deschidere la drumul Mestecanis	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum acces pietruit	deschidere la drum acces neamenajat	deschidere la drum pietruit	deschidere la drum asfaltat DJ 175	
SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era liber de constructii si neamenajat, neimprejmuit	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	terenul este ocupat de vegetatie	
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	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici	
VECINATATI	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica, Pasul Mestecanis	amplasarea in zona turistica Mestecanis, Pasul Mestecanis	amplasarea in zona turistica Mestecanis, Pasul Mestecanis	amplasarea in zona turistica Mestecanis, Pasul Mestecanis	amplasarea in zona turistica Bucovina, in proximitate de varful Rarau	amplasarea in zona turistica Bucovina, in proximitate de varful Rarau	
ARTERE IMPORTANTE	DN17 (E58)	DN17 (E58)	DN17 (E58)	DN17 (E58)	Valea Pojoratei in apropiere de DN 17 (aprox 4 km)	DJ 175	



SUBIECT

TEREN INTRAVILAN (1.241 mp) + TEREN EXTRAVILAN, (105 mp) categoria de folosinta FANEATA SI CURTI CONSTRUCTII

**IDENTIFICARE CADASTRALA
CLIENT SI UTILIZATOR
SCOPUL EVALUARII**

inscris in CF 40711 UAT Pojorata, cu nr. cad. 40711
COMUNA POJORATA - DOMENIUL PRIVAT
estimarea VALORII DE PIATA

**DREPT DE PROPRIETATE
EVALUAT**

deplin

RESTRICII DE UTILIZARE

fara

CONDITII DE FINANTARE

plata integrala

CONDITII DE VANZARE

independent /nepartinitoare

CONDITII DE PIATA

curente

ADRESA

Com Pojorata, sat Pojorata, zona "Pas Mestecanis", jud,. Suceava

AMPLASARE

imobilul este amplasat in zona Pasul Mestecanis, in apropiere de drumul european, zona turistica

SUPRAFATA (mp)

1.346

DESTINATIE

intravilan+extravilan, teren cu destinatie mixta

TOPOGRAFIE

panta

FORMA

neregulata

UTILITATI

electricitate

ACCES

acces din drumul Mestecanis care porneste din DN17 (E58)

DESCHIDERE LA DRUM ACCES

deschidere la drumul Mestecanis

SITUATIA ACTUALA A

la data inspectiei terenul era liber de constructii si neamenajat, neimprejmuit

TERENULUI

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

INDICATORI URBANISTICI

proprietati private

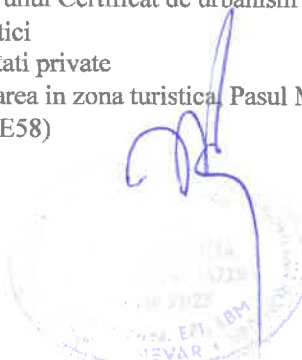
VECINATATI

amplasarea in zona turistica, Pasul Mestecanis

PUNCTE DE INTERES

DN17 (E58)

ARTERE IMPORTANTE



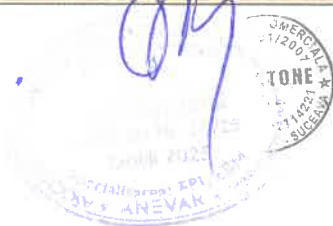
EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE							
Elemente de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D	Comparabila E	
SUPRAFATA (mp)		1.346,00	3.150,00	2.270,00	6.218,00	3.601,00	6.200,00
PRET OFERTA/VANZARE (Eur/mp)	?		22,00	9,00	5,00	7,00	9,00
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARI							
TIPUL COMPARABILEI (tranzactie /oferta)	?	oferta	oferta	oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica (%)		-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-1,10	-0,45	-0,25	-0,35	-0,45	-0,45
PRET ESTIMAT DE TRANZACTIE (eur/mp)		20,90	8,55	4,75	6,65	8,55	
DREPTUL DE PROPRIETATE EVALUAT	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	deplin	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		20,90	8,55	4,75	6,65	8,55	
RESTRICTII LEGALE (reglementare urbanistica) fara		fara	fara	fara	fara	fara	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		20,90	8,55	4,75	6,65	8,55	
CONDITII DE FINANTARE	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	plata integrala	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		20,90	8,55	4,75	6,65	8,55	
CONDITII DE VANZARE	independent /nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	independent/ nepartinitoare	licitatie publica	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	15%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1,28
PRET AJUSTAT (eur/mp)		20,90	8,55	4,75	6,65	9,83	
CONDITII DE PLATA	curente	curente	curente	curente	curente	curente	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		20,90	8,55	4,75	6,65	9,83	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII							
LOCALIZARE	imobilul este amplasat in zona Pasul Mestecanis, in apropiere de drumul european, zona turistica	intravilan in zona Pasul Mestecanis, cale de acces, izvor pe teren, aprox. 100m distanta de drumul european E58 si Cabana Mestecanis/zona similara	sat Mestecanis, com. Pojorata, jud. Suceava/ zona similara	sat Mestecanis, in zona satului, com. Iacobi, jud. Suceava / zona inferioara	imobilul este amplasat in com. Pojorata, str. Valea Pojoratei, (accesul la drum necesita amenajare) jud. Suceava, zona inferioara	imobilul este amplasat in zona Braniste, com. Fundu Moldovei, jud. Suceava, zona inferioara	
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	locatie inferioara	
Cuquantum ajustare (%)		0%	50%	63%	45%	31%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	3,00	3,00	3,00	3,00	
PRET AJUSTAT (eur/mp)		20,90	11,55	7,75	9,65	12,83	
CHARACTERISTICI FIZICE							
SUPRAFATA (mp)		1.346	3150	2270	6218	3601	6200
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		20,90	11,55	7,75	9,65	12,83	
DESTINATIE	intravilan+extravilan, teren cu destinatie mixta	intravilan, teren cu destinatie rezidentiala sau comerciala	intravilan, teren cu destinatie rezidentiala	intravilan, teren cu destinatie rezidentiala	intravilan, cu destinatie rezidentiala	intravilan, cu destinatie rezidentiala	
Cuquantum ajustare (%)		-10%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-2,09	0,00	0,00	0,00	0,00	
TOPOGRAFIE	panta	panta	panta lina	panta	panta lina	panta lina	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
FORMA	neregulata	regulata	regulata	neregulata	neregulata	neregulata	
Cuquantum ajustare (%)		-10%	-10%	0%	0%	0%	
UTILITATI	electricitate	electricitate/ apa (izvor pe teren)	electricitate	electricitate/ apa prin aductiune	electricitate/ apa prin aductiune	electricitate	
Cuquantum ajustare (%)		-5%	0%	-5%	-5%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		-1,05	0,00	-0,39	-0,48	0,00	
ACCES	acces din drumul Mestecanis care porneste din DN17 (E58)	acces din drumul Mestecanis care porneste din DN 17/ E58	deschidere la drum pietruit cu acces in E58	deschidere la DN17 prin drum de acces neamenajat	deschidere la drum pietruit	deschidere la drum judetean DJ 175	
Cuquantum ajustare (%)		0%	10%	30%	10%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	1,16	2,33	0,9	0,00	
DESCHIDERE LA DRUM ACCES	deschidere la drumul Mestecanis	deschidere la drum asfaltat	deschidere la drum acces pietruit	deschidere la drum acces neamenajat	deschidere la drum pietruit	deschidere la drum asfaltat DJ 175	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	



Specializarea: EPI, EPM
XIV - ANEVL

SITUATIA ACTUALA A TERENULUI	la data inspectiei terenul era liber de constructii si neamenajat, neimprejmuat	terenul este ocupat de vegetatie	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%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	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	in lipsa unui Certificat de urbanism nu pot fi mentionati indicii urbanistici
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
VECINATATI	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private	proprietati private
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PUNCTE DE INTERES	amplasarea in zona turistica, Pasul Mestecanis	amplasarea in zona turistica Mestecanis, Pasul Mestecanis	amplasarea in zona turistica Mestecanis, Pasul Mestecanis	amplasarea in zona turistica Mestecanis, Pasul Mestecanis	amplasarea in zona turistica Bucovina, in proximitate de varful Rarau	amplasarea in zona turistica Bucovina, in proximitate de varful Rarau
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ARTERE IMPORTANTE	DN17 (E58)	DN17 (E58)	DN17 (E58)	DN17 (E58)	Valea Pojoratei in aproiere de DN 17 (aprox 4 km)	DJ 175
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	10%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,97	0,00
Total ajustare caracterisitici fizice (%)		-25%	0%	25%	15%	0%
Total ajustare caracterisitici fizice (eur/mp)		-5,23	0,00	1,94	1,45	0,00
CHELTUIELI PENTRU ADUCEREA TERENULUI LA STADIUL DE CONSTRUIBIL	nu	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (eur/mp)		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
PRET AJUSTAT (eur/mp)		15,68	11,55	9,69	11,10	12,83
Ajustare totala bruta absoluta (eur)		5,23	5,31	5,71	5,41	4,28
Ajustare totala procentuala bruta (%)		25%	62%	120%	81%	50%
Numarul de ajustari (buc)						
VALOAREA DE PIATA, estimata (fara TVA)	15,7 eur/mp 21.099 € 107.300 lei	Conform GEV 630/art. 50, selectarea concluziei asupra valorii este determinata de proprietatea imobiliara (Comparabila) 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
20.05.2025 5,0848 lei



<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-in-pojorata-IDjmH57.html>



Activ pe 10 ani 2025

Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Pojorata,
Suceava

Teren intravilan in Pojorata

20 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 2 270 m²

Extravilan / intravilan: Intravilan

DESCRIERE

Proprietar, vând 2270 mp intravilan, drept, utilitati langa teren, drum de acces. Pojorata, Suceava, localitate turistica.

20€/mp

Telefon 07*****01

Locatie: 47*****25.446247



https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-zona-turistica-IDjpyti.html?isPreviewActive=0&reason=extended_search_no_results_last_resort&sliderIndex=7



Trimite mesaj

Suna vanzatorul

Mai multe anunturi ale acestui vânzător >

LOCALITATE

Campulung
Moldovenesc,
Suceava

Dornei (la cca. 1 km de statia CFR). Facilitati: acces la drum asfaltat, curent electric, izvor cu apa potabila in partea superioara. Terenul este strabatut de paraul Puciosul.

Vand/schimb teren 3150 mp la munte

22 EUR / m²

[Suceava, Mestecanis](#)

[Vezi pe harta](#)



Specificatii



Suprafata terenului 3150,0 m²

Descriere Imobiliare

Vand 3150mp teren intravilan situat la strada (drum national european E58), pasul Mestecanis cota 1100. Pretul este de 22 euro pe m2 sau schimb Publi24_1566238855
Vezi detalii pe www.romimo.ro



Vind 6218 mp in Mestecanis
EUR 22.500

- **ALINA POP**
- 0745136453
- (mentioneaza LocBun.com)
- [Trimite email](#)
-
-
-



Categorie:

Terenuri

Tip anunt:

Oferta vanzare

Pret:

EUR 22.500

Tip teren:

Lot casa-vila

Suprafata teren:

6.218 m²

Judet:

Suceava

Localitate:

Mestecanis

Zona:

sat Mestecanis, com. Iacobeni

Vind 6218 mp teren intravilan, sat Mestecanis, comuna Iacobeni. Terenul este situat intre case si este delimitat de drumul european si calea ferata Suceava - Vatra

CARTE FUNCİARĂ NR. 40711
COPIE

Carte Funciară Nr. 40711 Pojorâta

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Jud. Suceava, UAT Pojorâta, Loc. Valea Putnei, Loc numit Mestecanis

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	40711	1.346	Teren neimprejmuț; Imobil înscris în CF sporadic 31943; CF 31943, parte din nr. top. 394

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
23998 / 14/11/2024		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Pojorâta); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 40711 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 4519.	A1
Act Normativ nr. Hotărâre nr. 1.357 - Anexa nr. 70, poziția nr. 73, din 27/12/2001 emis de Guvernul României (Anexa nr. 70 - Inventarul bunurilor care aparțin dom. privat al comunei Pojorâta, poziția nr. 73, Adeverința nr. 1545 din 24.10.2022);		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota inițiala 1/1	A1
1) COMUNA POJORÂTA - DOMENIUL PRIVAT , CIF:4441425		

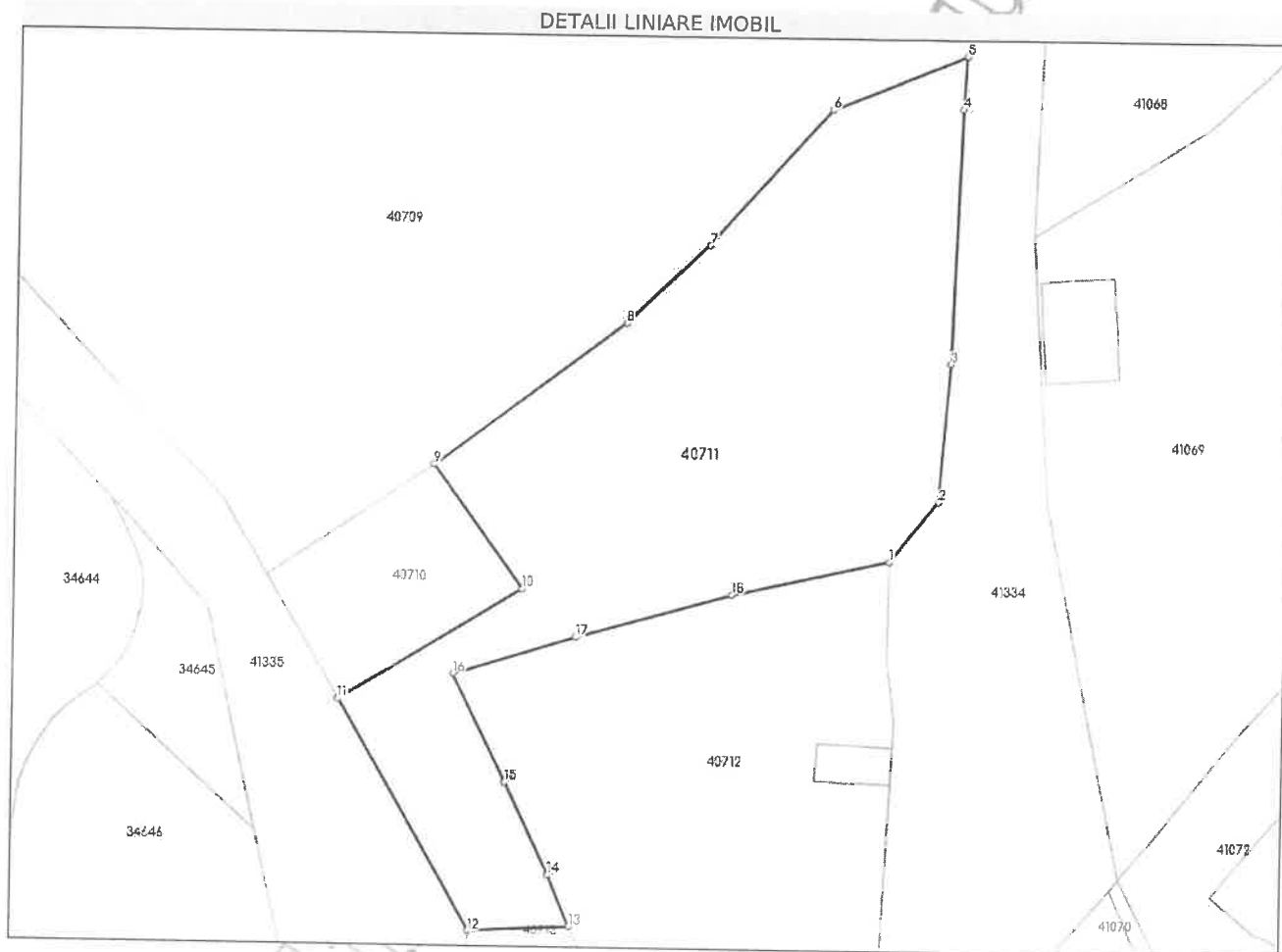
C. Partea III. SARCINI.

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
40711	1.346	imobil înscris în CF sporadic 31943; CF 31943, parte din nr. top. 394

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti construcții	DA	238	-	-	-	
2	faneata	DA	1.003	-	-	-	
3	faneata	NU	105	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Lungime Segmente

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

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
1	526.334,705 662.876,44	2	526.338,645 662.881,292	6.25
2	526.338,645 662.881,292	3	526.339,48 662.892,607	11.346
3	526.339,48 662.892,607	4	526.340,13 662.913,287	20.69

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (** (m)
4	526.340,13 662.913,287	5	526.340,372 662.917,571	4.291
5	526.340,372 662.917,571	6	526.329,621 662.913,08	11.651
6	526.329,621 662.913,08	7	526.319,908 662.901,951	14.771
7	526.319,908 662.901,951	8	526.313,274 662.895,558	9.213
8	526.313,274 662.895,558	9	526.297,83 662.883,864	19.372
9	526.297,83 662.883,864	10	526.305,076 662.873,804	12.398
10	526.305,076 662.873,804	11	526.290,35 662.864,7	17.313
11	526.290,35 662.864,7	12	526.301,109 662.846,029	21.549
12	526.301,109 662.846,029	13	526.309,298 662.846,47	8.201
13	526.309,298 662.846,47	14	526.307,502 662.850,619	4.521
14	526.307,502 662.850,619	15	526.303,946 662.858,094	8.278
15	526.303,946 662.858,094	16	526.299,595 662.866,862	9.788
16	526.299,595 662.866,862	17	526.309,532 662.869,966	10.411
17	526.309,532 662.869,966	18	526.322,064 662.873,576	13.042
18	526.322,064 662.873,576	1	526.334,705 662.876,44	12.961

** 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.