

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
-CONSILIUL LOCAL -

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unui teren proprietate privată a comunei Păltinoasa, aferent imobilului – construcții industriale și edilitare -, situat în comuna Păltinoasa, satul Păltinoasa, județul Suceava

Consiliul Local al Comunei Păltinoasa, județul Suceava;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Păltinoasa, înregistrat sub nr. 4.374 din 18.06.2020;
- raportul de specialitate al Compartimentului urbansim și amenajarea teritoriului, înregistrat sub nr. 4.853 din 06.07.2020;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism, înregistrat sub nr. 5.507 din 28.07.2020;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii, înregistrat sub nr. 5.508 din 28.07.2020;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, înregistrat sub nr. 5.509 din 28.07.2020;

Luând în considerare prevederile:

- art. 1.650 și urm. din Codul civil;
- HCL nr. 5 din 31.01.2011 privind inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava, cu modificările și completările ulterioare;
- HCL nr. 39 din 29.05.2020 pentru aprobarea intenției de vânzare cu drept de preempțiune a unui teren proprietate privată a comunei Păltinoasa, aferent imobilului – construcții industriale și edilitare -, situat în comuna Păltinoasa, satul Păltinoasa, județul Suceava;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat ANEVAR – jr. Matei Anca-Gabriela;

În temeiul prevederilor art. 364, art. 354, art. 355, art. 129, alin. (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 139, alin. (2) și art. 196, alin.(1), lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T A R A S T E :

Art.1. (1) Se aprobă vânzarea cu drept de preempțiune a terenului proprietate privată a comunei Păltinoasa, în suprafață de 1.148 m.p., situat în satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava, teren aferent imobilului

- construcții industriale și edilitare - aflat în proprietatea SC PECOPAN SERV SRL, CIF 7588286, cu sediul în comuna Șcheia, strada Humorului, nr. 51, cam.2, Județul Suceava, prin reprezentant domnul Rîpan Mihai, domiciliat în comuna Șcheia, sat Sfîntu Ilie, strada Tarnița, nr.17, județul Suceava, în calitate de administrator.

(2) Terenul prevăzut la alin. 1 din prezentul articol este înscris în cartea funciară nr. 30288 a UAT Păltinoasa, cu numărul cadastral 30288 și este identificat conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se insuseste Raportul de evaluare intocmit de evaluator autorizat ANEVAR – jr. Matei Anca-Gabriela, prezentat in Anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Vanzarea prin valorificarea dreptului de preemtiune a terenului descris la art.1 se face la pretul de 17.200 euro, platibil in lei la cursul de referinta al Bancii Nationale a Romaniei din ziua efectuarii platii, pret stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR – jr. Matei Anca-Gabriela.

Art.4. Domnul Rîpan Mihai, reprezentant al SC PECOPAN SERV SRL, in calitate de administrator, care prin cererea nr. 7.674 din 16.09.2019 si-a exprimat intentia de a cumpara terenul, va achita la bugetul local, anterior eliberarii certificatului fiscal necesar autentificarii contractului de vanzare-cumparare, pretul prevazt la art. 3 din prezenta hotarare si suma de 500 lei, reprezentand contravaloarea raportului de evaluare.

Art.5. Taxele notariale aferente incheierii contractului de vanzare-cumparare vor fi achitate de cumparator.

Art.6. Se imputerniceste primarul comunei Paltinoasa sa semneze contractul de vanzare-cumparare.

Art.7. Cu ducerea la indeplinire a prevederilor prezentei dispozitii se insarcineaza primarul comunei Păltinoasa, prin aparatul de specialitate.

Art.8. Secretarul general al comunei Păltinoasava comunica prezenta hotărâre celor interesați, primarului comunei Păltinoasa si la Instituția Prefectului – Județul Suceava.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Elena-Rahila BADALI

**Contrasemnează:
Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ**

**PĂLTINOASA, 29 iulie 2020
Nr. 49**

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
CONSILIUL LOCAL

Anexa la HCL nr. 49 din 29 iulie 2020

DATE DE IDENTIFICARE

a terenului proprietate privată a comunei Păltinoasa, aferent imobilului – construcții industriale și edilitare -, situat în comuna Păltinoasa, satul Păltinoasa, județul Suceava, privind vânzarea cu drept de preempțiune a acestuia

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Date de identificare
1	Teren	Satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava; intravilan; suprafața de 1148 mp; Nr. cadastral: 30288; Cartea Funciară 30288 UAT Păltinoasa; <u>Vecinătăți:</u> N-teren Parohia Ortodoxa Paltinoasa, S-DN2E, E- teren Parohia Ortodoxa Păltinoasa, V-proprietate teren SC PECOPAN SERV SRL

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Elena-Rahila BADALI

Contrasemnează pentru legalitate:

Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30288 Paltinoasa



A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:6171 Gura Humorului
Nr. topografic:818/10,2950

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30288	Din acte: 1.000 Masurata: 1.148	Teren neimprejmuț;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30288-C1	Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava	Nr. niveluri:4; S. construita la sol:375 mp; S. construita desfasurata:1320 mp; Cladire D+P+E+M din BCA si mansarda din lemn, an construire 1999, S. desf.1320 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
122 / 27/01/1999		
Contract De Schimb. nr. 140, din 26/01/1999 emis de BNP PETRU ATANASOAEI;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) COMUNA PALTINOASA , domeniul privat <i>OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6171)</i>	A1
9393 / 19/06/2019		
Contract De Vânzare-Cumpărare nr. 2086, din 14/06/2019 emis de Pelepeco Lacramioara Gabriela;		
B4	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1 1) SC PECOPAN SERV SRL , CIF:7588286	A1.1
8384 / 23/07/2020		
Act Administrativ nr. hotărâre nr. 5, din 31/01/2011 emis de Consiliul Local al comunei Paltinoasa;		
B6	Se notează apartenența la domeniul privat al comunei Păltinoasa.	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

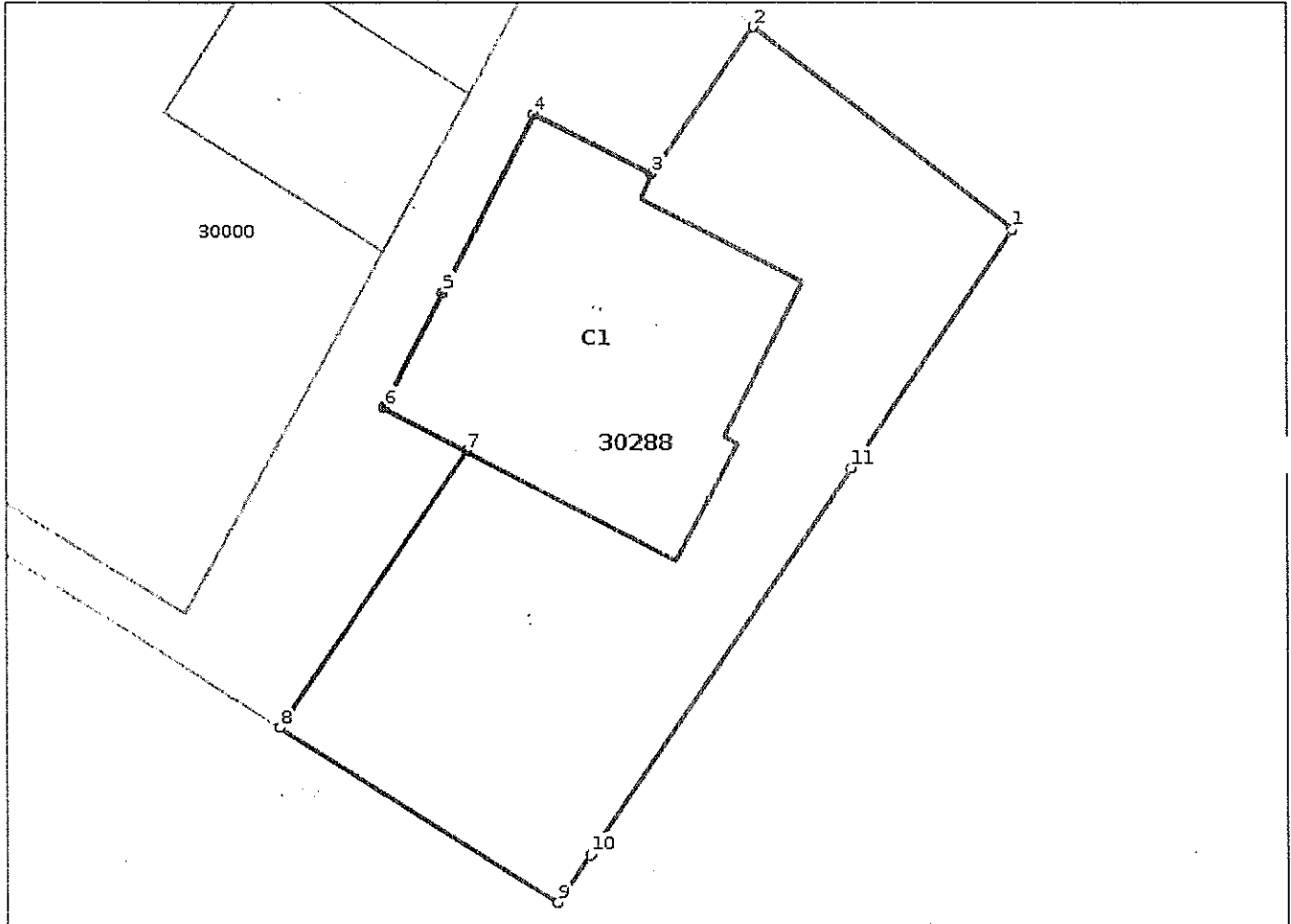
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30288	Din acte: 1.000 Masurata: 1.148	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	248	-	-	818/10	
2	curti constructii	DA	900	-	-	2950	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30288-C1	construcții industriale și edilitare	375	Cu acte	S. construita la sol: 375 mp; S. construita desfășurată: 1320 mp; Cladire D+P+E+M din BCA și mansarda din lemn, an construire 1999, S. desf. 1320 mp

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	20.016

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
2	3	10.919
3	4	8.0
4	5	12.238
5	6	7.857
6	7	5.657
7	8	20.38
8	9	19.982
9	10	3.536
10	11	28.459
11	1	17.5

** 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 dezbaterile 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. 241.

Data soluționării,
24-07-2020

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Digitally signed by Liliana-Gabriela Horatau
Date: 2020.07.24 11:37:23 EEST

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA**
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului

Dosarul nr. 8384 / 23-07-2020

INCHEIERE Nr. 8384**Registrator:** MARIA DUMBRAVA**Asistent:** LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

Asupra cererii introduse de COMUNA PATINOASA domiciliat in - privind Notare in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.hotărâre nr. 5/31-01-2011 emis de Consiliul Local al comunei Paltinoasa;

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 241

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 30288nr. topografic 818/10,2950, inscris in cartea funciara 30288 UAT Paltinoasa avand proprietarii: COMUNA PALTINOASA in cota de 1/1 de sub B.1, SC PECOPAN SERV SRL in cota de 1/1 de sub B.4;

- Se notează apartenența la domeniul privat al comunei Păltinoasa. asupra A.1 sub B.6 din cartea funciara 30288 UAT Paltinoasa;

Prezenta se va comunica părților:

CROITORU VIOREL

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

Data soluționării,

24-07-2020

Registrator,

MARIA DUMBRAVA

Asistent Registrator,

LILIANA-GABRIELA HORĂȚĂU

(parafa si semnătura)

(parafa si semnătura)

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere in evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin ODG Nr. 700/2019

Digitally signed by Liliana-Gabriela Horatau
Date: 2020.07.24 11:37:44 EEST

ANEXA Nr. 2 la
HCL nr. 49 din 29.04.2020

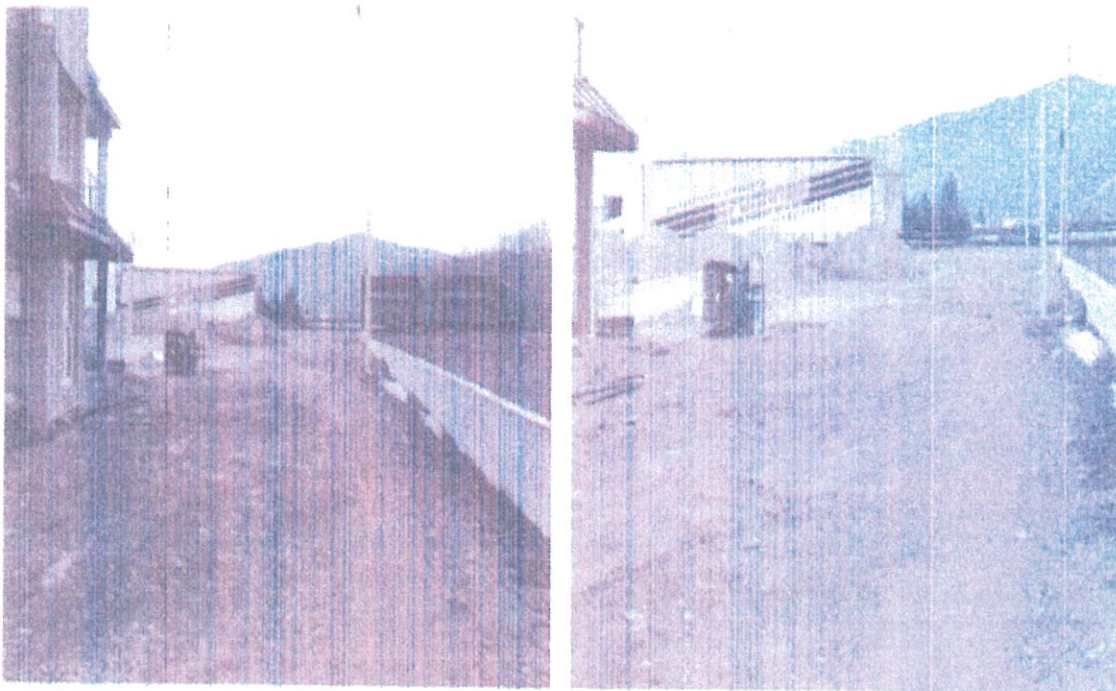
Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA
LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC
TEL: 0733819344

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE: TEREN

NR. 12/30.01.2020

Localizare: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415



Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA



LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC
TEL: 0733819344

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETATII IMOBILIARE:

Teren intravilan în suprafață 1.148 m², înscris în CF 30288 Paltinoasa

Localizare: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415

PROPRIETAR: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

CLIENTI: UAT PĂLTI NOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

UTILIZATOR DESEMNAT: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

DATA RAPORTULUI: 30 ianuarie 2020



CUPRINSUL RAPORTULUI

SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE	1
I. INTRODUCERE	5
1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE.....	5
1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI.....	7
II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUĂRII	9
2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA	9
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	9
2.3. SCOPUL EVALUĂRII	10
2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE.....	10
2.5. TIPUL VALORII	11
2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI	12
2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	12
2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA ...	13
2.9. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE	16
2.10. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV	17
2.11. DESCRIEREA RAPORTULUI	18
III. PREZENTAREA DATELOR.....	18
3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, VECINĂȚĂȚI ȘI LOCALIZARE	18
3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE	19
3.3. DESCRIEREA TERENULUI	20
3.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	22
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	22
4.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	23
4.2. DELIMITAREA PIETEI.....	23
4.3. ANALIZA CERERII	25
4.4. ANALIZA OFERTEI.....	25
4.5. INTERACȚIUNEA CERERII CU OFERTA	28
4.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN ARIA PIETEI	28
4.7. CONCLUZII.....	28
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	29
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII.....	32
METODA COMPARAȚIEI DIRECTE.....	34
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII	40

VIII. ANEXE

- ANEXA 1 – Acte de proprietate
- ANEXA 2 - Documentatie cadastrală
- ANEXA 3 – Fotografii ale bunului evaluat



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: teren intravilan în suprafață 1148 m² (*suprafață plană, formă neregulată, deschidere de peste 100 m la calea publică*), înscris în CF 30288 Paltinoasa;

Localizare proprietate: comuna Păltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

Scopul evaluării: Informare în vederea vânzării proprietății;

Tipul valorii: Valoarea de piață a proprietății;

Utilități edilitare existente la limita de proprietate:

- Rețea de energie electrică: existentă;
- Rețea de telefonie, cablu TV și internet: existentă.

Acces: din drum public national si european, imobil aflat la inter-setia acestor drumuri;

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal – drept deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Comuna Paltinoasa – domeniul privat, în baza următoarelor documente:

- Extras CF nr. 30288;
- Documentație cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 30288, a comunei Paltinoasa, cu nr. cadastral 30288, nr. topografic 30288.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 30288, la data evaluării, nu există înscrieri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat. Pe o parte a acestui teren se află edificată o construcție – C1, cu rgim de înălțime D+P+E+M, cu o suprafață construită la sol de 375 m², edificată la nivelul anului 1999, înscrisă în CF sub nr. 30288, proprietatea SC PECOPAN SERV SRL, CUI 7588286.



Ipoteze speciale: nu sunt formulate.

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în EURO și LEI.

Cursul de valoare estimată: schimb LEU/EUR valabil la data evaluării (29.01.2020) este cel afișat de BNR, anume 4,7769 lei/euro.

Client: UAT Păltinoasa

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

Utilizator desemnat: UAT Păltinoasa

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

Proprietar: UAT Păltinoasa

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

Evaluator autorizat, membru titlular ANEVAR: jr. Matei Anca Gabriela, cu sediul în mun. Câmpulung Modovenesc, str. I. Hauluceanu, nr. 5, bl. I 20, scara A, ap. 1, judetul Suceava;

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimație: nr. 19130 valabilă în anul 2020

Data inspecției: 29.01.2020;

Data evaluării: 29.01.2020;

Data raportului: 30.01.2020;

Abordări utilizate si valori obtinute:

- *Abordarea prin piață* – 17.200 euro/echivalent 82.000 lei;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin piață, la data de 29.01.2020 este de: **17.200 euro/echivalent 82.000 lei;**

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile si aprecierile exprimate în prezentul raport si este



valabila în condițiile economice și juridice menționate în raport;

- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizată în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată - teren intravilan în suprafață de 1148 m² (*suprafață plană, formă neregulată, deschidere de peste 100 m la calea publică*), înscris în CF 30288 Paltinoasa, situat în comuna Paltinoasa, județul Suceava, certific, după cele mai bune cunoștințe ale mele, că:

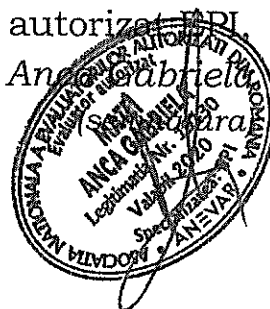
- afirmațiile susținute în prezentul raport sunt reale și corecte;
- analizele, opiniile și concluziile sunt limitate numai la ipotezele și ipotezele speciale prezentate în raport și reprezintă opinia mea imparțială, opinie care nu a fost influențată de terțe părți și nu este în niciun mod supusă vreunei cerințe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării și nu am niciun interes personal față de vreuna din părțile implicate;
- nu sunt influențat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părțile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obținere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obținerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acțiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor și concluziilor prezentului raport;



- analizele, opiniile și concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare și cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecția bunului evaluat;
- dețin cunoștințele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistență din partea altor persoane desemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

30.01.2020

Evaluator autorizat IAPI
jr. Matei Anca Gabriela



II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA

Evaluator: Matei Anca Gabriela, legitimația nr. 19130;

Adresa: municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Ion Hălăuceanu, nr. 5, bl. I20, ap. 1, județul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

Calificare și experiență profesională:

- jurist cu o activitate de 15 ani în domeniul juridic;
- cadru didactic cu o activitate de 6 ani în învățământul preuniversitar (primar și liceal);
- membru titular ANEVAR;

Competență: la data acestui raport, detin clitatea de membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile; Evaluatorul nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate și va oferi o evaluare obiectivă și imparțială, în funcție de datele și informațiile puse la dispoziție și de piața în care se afla situat bunul imobil evaluat. Nu există niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind îndeplinită pe baza documentelor puse la dispoziție de proprietar și pe baza datelor și informațiilor culese de pe piața de către evaluator.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: UAT COMUNA PALTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

Utilizator desemnat: UAT COMUNA PALTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.



2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării: conform instrucțiunilor primite de la client și utilizatorul desemnat, scopul evaluării îl reprezintă asistenta clientului la vânzarea proprietății imobiliare pe care o deține, respectiv teren intravilan în suprafață de 1.148 m², situat în comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415;

Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - proprietar al bunului supus evaluării care deține și calitatea de utilizator desemnat. Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat în lucrarea de față.

Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, nicidecum și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară subiect este situată în comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415, și este descrisă în planul de amplasament și delimitare a imobilului, înregistrat la O.C.P.I. Gura Humorului, cu număr cadastral alocat.

Proprietatea este înscrisă în CF 30288, nr. topografic 30288, nr. cadastral 30288, teren intravilan în suprafață măsurată de 1.148 m² (*suprafață plană, formă neregulată, deschidere la calea publică*). Bunul imobil este învecinat conform Planului de amplasament din Documentația Cadastrală anexată, astfel:

- Nord – Parohia Ortodoxă Păltinoasa;
- Est – Parohia Ortodoxă Păltinoasa;
- Vest – SC PECOPAN SERV SRL;
- Sud – DN 2E;

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform Contractului de schimb nr. 140/26.01.1999 și extras CF nr. 30288 Paltinoasa;



Drept de proprietate evaluat: drept real principal – drept deplin; art. 555 Cod civil – “dreptul titularului de a posedea, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege”.

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății libera de sarcini, iar din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unei servituți sau ipoteci, formând obiectul unui contract de concesiune în cadrul căruia calitatea de concesionar o detine proprietarul construcției edificată pe această parcelă, în spetă SC PECOPAN SERV SRL, reprezentată prin domnul Râpan Mihai, care solicită cumpărarea imobilului pentru care se întocmeste prezenta evaluare.

2.5. TIPUL VALORII

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea constă în determinarea valorii de piață a proprietății imobiliare, respectiv estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-o tranzacție ipotetică, pe o piață liberă și concurențială. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este *”valoarea de piață”*, definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

”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 constângere”.

Moneda în care se exprimă valoarea: *euro* și echivalentul în *lei*, la data evaluării. Expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a fost prezentată în *euro* iar suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în *lei*, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt aferente momentului exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.



2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI

Inspecția a fost efectuată în data de 29.01.2020 în prezența reprezentantului proprietarului – expert urbanism Catragiu Mihaela, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 29.01.2020 – reprezintă data estimării valorii și anume, data la care este valabilă și validă valoarea de piață estimată. Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din perioada imediat premergătoare acestei date.

Data raportului este 30.01.2020.

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,7769 lei, valabil pentru data de 29.01.2020. Exprimarea valorii în cele două monede este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- *primirea temei*
 - transmiterea documentelor de proprietate, respectiv extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, sub nr. 30288, eliberat în baza cererii nr. 12889 la data de 23.08.2019, conform căruia înscrierile privitoare la dreptul de proprietate sunt în favoarea comunei Paltinoasa;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspecția*
 - inspectarea proprietății în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data de 29.01.2020, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare și analize*
 - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;



- realizarea unor convorbiri telefonice cu potentialii cumpărători și vânzători, agentii imobiliare, notariat public;
- efectuarea unei analize a pietei imobiliare ce are ca obiect vânzarea de terenuri libere, documentarea realizându-se asupra proprietăților comparabile din zona intravilană a comunei Paltinoasa și a localităților învecinate;
- în activitatea de documentare necesară pentru efectuarea evaluării, nu au existat restricții sau limitări;

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

- *informații primite de la client/proprietar:*
 - datele de identificare a proprietății evaluate;
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării;
 - istoricul proprietății;
 - scopul evaluării;
- *informații culese de evaluator:*
 - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată - conform utilizării și a încadrării în categoria de folosință curți construcții și parțial arabil, în discuție se află o proprietate situată în intravilanul localității, amplasată la extremitatea zonei rezidențiale, la intersecția unui drum național cu unul european, zonă specifică unei dezvoltări comerciale;
 - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
 - informațiile privind piața imobiliară din zona în care se află bunul evaluat, au fost obținute prin realizarea unor convorbiri telefonice cu potentialii cumpărători și vânzători și navigarea pe site-urile de profil: OLX.ro, publi24.ro, bucovina imobiliare;
 - informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - cursul de referință al monedei naționale;



- publicații privind piața imobiliară;
- istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2019;
- *sursele de informații au fost:*
 - proprietarul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
 - înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
 - presa de specialitate;
 - birouri notariale;
 - informații existente pe site-urile de profil: www.imobiliare.ro, www.olx.ro, www.lajumate.ro, bucovina.imobiliare.ro, etc.;
 - piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona rurală de pe malul Bistritei și zona în care se situează imobilul supus evaluării;
 - baza de date a evaluatorului;
 - interviurile cu părțile implicate în tranzacții;
 - informații furnizate de către agenții imobiliare privind tranzacții similare;
 - reviste de profil.

2.9. IPOTEZE ȘI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile în care situațiile la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricții.

Ipotezele sunt "aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate".

Ipoteza 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:



- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă.
- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil), în absența grevărilor de sarcini asupra proprietății; Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător.
- Se presupune conformitatea construcției și a utilizării sale în concordanță cu legislația.
- Titlul de proprietate poate fi transferat.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii bunului evaluat, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții



unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens, valorile fiind estimate în această ipoteză.

- Evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati, care sa afecteze bunul imobil.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării, în conditii de finantare normală.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, toate informațiile pe care le-a avut la dispoziție la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații, de care acesta nu avea cunoștință.
- Documentele utilizate în procesul de evaluarea sunt cele puse la dispozitie de clientul proprietar, în cuprinsul cărora se regăseste un extras CF actualizat;
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului;

Ipoteze speciale:

- Nu au fost necesare ipoteze speciale.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Restricții:

- Raportul de evaluare nu va fi utilizat de o altă persoană decât clientul și utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în conținutul prezentei lucrări.
- Lucrarea este valabilă în condițiile economice, fiscale și juridice de la data întocmirii sale, iar în situația în care aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat.



această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezența modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

- În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, conținutul Raportului de evaluare nu va fi făcut public.
- Intrarea în posesia Raportului sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de a-l publica sau mediatiza, atât ca lucrare integrală, cât și părți ale acesteia.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate, va invalida valoarea estimată.
- Pentru validitatea Raportului de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului, aplicată cel puțin la finalul subcapitolului 1.2., destinat certificării și la finalul raportului de evaluare.

2.11. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV

Evaluator - jr. Matei Anca Gabriela, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 19130, arăt că toate demersurile efectuate, de la definirea misiunii de evaluare, stabilirea termenilor de referință și până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul și cu respectarea prevederilor din „*Standardele de evaluare a bunurilor – 2019*”, astfel:

- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul general (IVS – Cadru general);
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102);
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103);



- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont de prevederile SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230) și GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării și cerințele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului.

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 și cuprinde, pe lângă termenii de referință, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor și judecăților relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicația asupra valorii raportate. Conform cerințelor de raportare, lucrarea este structurată în mai multe capitole, respectiv: sinteza evaluării; termenii de referință ai evaluării; prezentarea datelor; analiza pieței imobiliare; analiza celei mai bune utilizări; evaluarea proprietății; analiza rezultatelor, concluzii și anexele raportului.

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIATĂ, VECINĂTAȚI ȘI LOCALIZARE

Comuna Paltinoasa este situată în nordul țării noastre, pe DN 17, la 28 km de reședința de județ - municipiul Suceava, având o suprafață de 3.670 ha. Teritoriul comunei este situat pe versantul stang al Văii Moldovei, la contactul dintre Obcinile Bucovinei (în vest) și masivul piemontan al Ciungilor (în est).

Comuna Paltinoasa are ca vecini: - la nord, teritoriul comunei Partestii de Jos; - la vest, orasul Gura Humorului; - la est, comunele Ciprian Porumbescu și Dragoiești. În sud, comuna este delimitată de apele râului Moldova, ce o despart de satul Capu Câmpului din comuna Valea Moldovei.

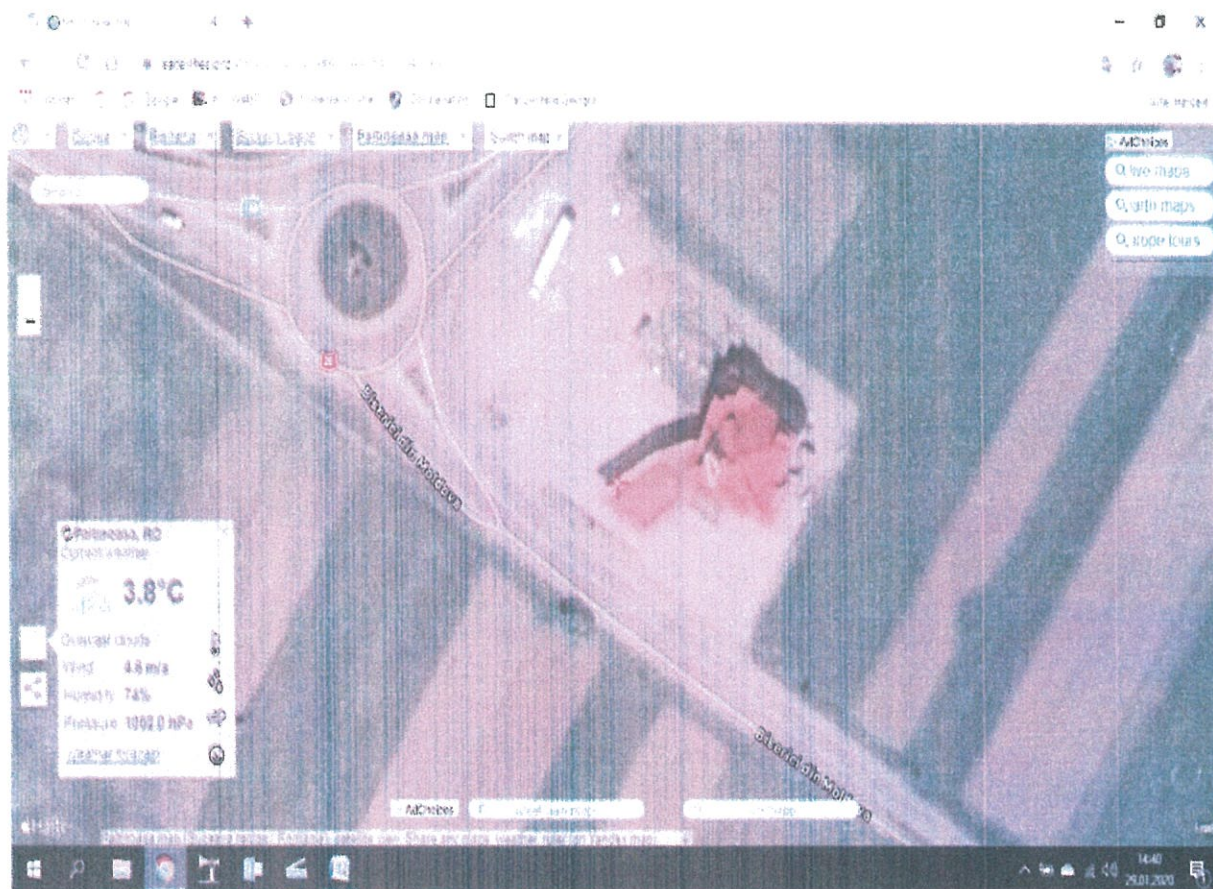


Economia locala este reprezentata de activitati legate de cultivarea pamantului, cresterea animalelor, exploatarea si prelucrarea lemnului si de valorificarea unor obiecte de artizanat traditionale.

Numele localităților aflate în administrație: Păltinoasa este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată din satele Capu Codrului și Păltinoasa (reședința).

Așezarea geografică: Cordonate 47°33'3"N 25°57'19"E 47°33'3"N 25°57'19"E.

Proprietatea subiect se află situată în satul Paltinoasa, cu acces din drumul national si european, la intersectia cărăra se află, având în vecinătate proprietăți agricole - terenuri libere.



3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform actelor de proprietate si a extrasului de carte funciară, eliberat de Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat deținut de UAT comuna Paltinoasa.



Din înscrisurile prezentate, s-a identificat următoarea situație juridică a proprietății rezidențiale:

- terenul este înscris în CF 30288, parcela 30288, drept de proprietate dobândit prin contractul de schimb nr. 140/26.01.1999;
- nr. cadastral: 30288;
- suprafață teren din acte: 1.000 m²;
- suprafață teren măsurată: 1.148 m²;
- categorie de folosință: arabil – 248 m², parcelă nr. 818/10 și curți construcții – 900 m², parcelă nr.2950;
- vecinătăți conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului: Nord – Parohia Ortodoxă Păltinoasa; Est – Parohia Ortodoxă Păltinoasa; Vest – SC PECOPAN SERV SRL; Sud – DN 2E;
- pe o parte a acestui teren se află edificată o construcție – C1, cu regim de înălțime D+P+E+M, cu o suprafață construită la sol de 375 m², edificată la nivelul anului 1999, înscrisă în CF sub nr. 30288-C1, proprietatea SC PECOPAN SERV SRL, CUI 7588286;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- terenul este situat în intravilanul satului Platinoasa, comuna Păltinoasa, la extremitatea zonei rezidențiale;
- proprietatea subiect este înscrisă în Cartea Funciară nr. 30288, are suprafața de 1.148 m², numărul cadastral: 30288, nr. topografic 30288;
- teren intravilan parțial împrejmuit, cu o formă neregulată și aspect îngrijit;
- terenul are deschidere de peste 100 m, la drumul național și european, configurându-se la intersecția dintre acestea;
- utilitățile - electricitate;
- există corespondență între amplasarea proprietății și situația scriptică a acesteia, precum și între amplasare și situația fizică a proprietății;



- în raport de documente, proprietatea se consideră liberă de sarcini, iar dreptul de proprietate poate fi transferat integral;

Subiect	teren intravilan curti constructii si partial arabil
Drept de proprietate	drept real principal – drept deplin
Restricții de utilizare	fara
Condiții de finantare	la piața
Condiții de piață	independent
Adresa	Comuna Paltinoasa, sat Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415
Amplasare	Sat Platinoasa, intersectia dintre DN si E
Suprafata (mp)	1148 m ²
Destinație	teren cu destinație nerezidențiala
Topografie	teren plan
Forma	neregulata
Amenajari	terenul este plan cu formă neregulată;
Utilități	energie electrica,
Acces	accesul se realizează din drumul national
Deschidere	deschiderea lotului la calea publică de peste 100 m
Situația actuala a terenului	pe teren se află edificată o construcție – C1, cu rgim de înălțime D+P+E+M, cu o suprafață construită la sol de 375 m ² , edificată la nivelul anului 1999, înscrisă în CF sub nr. 30288-C1, proprietatea SC PECOPAN SERV SRL, CUI 7588286;
Indicatori urbanistici	Certificat de urbanism
Vecinătăți	Lotul de teren are următorii vecini: Nord – Parohia Ortodoxă Păltinoasa; Est – Parohia Ortodoxă Păltinoasa; Vest – SC PECOPAN SERV SRL; Sud – DN 2E;
Puncte de interes	Terenul este amplasat la cca 2 km de Primărie, la cca 0,5 km de statia mijloacelor de transport în comun;
Artere importante	DN 17 si DN 2E;
Observatii	-

În prezent, terenul studiat este un amplasament partial ocupat de parte a construcției – C1, cu rgim de înălțime D+P+E+M, cu o suprafață construită la sol de 375 m², edificată la nivelul anului 1999, înscrisă în CF sub nr. 30288-C1, proprietatea SC PECOPAN SERV SRL, CUI 7588286.



Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute, acestea formând responsabilitatea clientului.

3.5. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT

Terenul a fost dobândit prin contractul de schimb nr. 140/26.01.1999.

Imobilul teren este identificat prin nr. cadastral 30288 Paltinoasa, are suprafata măsurată de 1148 m², numărul cadastral și topografic 30288. Imobilul nu este inclus în listele monumentelor istorice și/sau ale naturii, ori în zona de protecție a acestora.

IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE

Analiza pieței constituie procesul de identificare și studiere a pieței unui anumit bun sau serviciu. Analiza pieței este realizată pentru a estima cererea pentru un anumit tip de proprietate imobiliară (analiza cererii) și pentru a determina conformarea pieței pentru proprietatea analizată (analiza ofertei) și pentru a studia modul în care interacțiunea dintre cerere și ofertă afectează valoarea proprietății subiect (analiza echilibrului). Analiza pieței pune bazele determinării celei mai bune utilizări a unei proprietăți imobiliare și, totodată, furnizează informații importante necesare aplicării celor trei abordări în evaluare.

O analiză corectă a pieței impune parcurgerea de către evaluator a următorilor pași¹:

1. Analiza productivității proprietății;
2. Delimitarea pieței specifice;
3. Analiza cererii;
4. Analiza ofertei competitive (investigarea și previziunea concurenței);
5. Analiza interacțiunii dintre cerere și ofertă;
6. Estimarea absorbției în piață a proprietății subiect.

¹ ANEVAR – Evaluarea proprietății imobiliare-modul 1, IROVAL București, 2019



Analiza pieței are permanent în atenție cei patru factori interdependenți care creează valorile proprietăților imobiliare, fiind *în fapt*, chiar o rezultată a interacțiunii între aceștia: utilitatea, raritatea, dorința și puterea efectivă de cumpărare.

4.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității imobilului respectiv, relativ la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii proprii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului geografic în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment.

În zonă, se află atât case unifamiliale cât și terenuri agricole, cu diferite categorii de folosință. Distanța față de proprietățile complementare (piață, magazine, instituții de învățământ etc.) este destul de mare.

4.2. DELIMITAREA PIETEI

Piața imobiliară este formată dintr-un grup de persoane sau de firme aflate în contact în vederea efectuării de tranzacții imobiliare. Participanții pe piață pot fi cumpărătorii, vânzătorii, chiriașii, proprietarii, creditorii, debitorii, anteprenorii, constructorii, administratorii, investitorii și intermediarii.

În cazul de față, pentru identificarea pieței imobiliare specifice, s-au investigat o serie de factori, începând cu tipul proprietății și zona de amplasare. În analiza acestei piețe am investigat aspecte legate de situația economică a localității, populația sa, tendințe ale ultimilor ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate delimitat. Astfel, au fost analizate terenurile cu suprafețe apropiate, situate în zonele de extremitate ale localităților învecinate cu cea de referință. Arealul de întindere geografică avut în ve-



dere, cuprinde intravilanul localităților rurale din vecinătatea celei în care se află amplasată proprietatea subiect.

Studiind tendințele din ultimii ani, cererea specifică și oferta competitivă pentru tipul de proprietate de evaluat, în domeniul imobiliar, prețurile de tranzacționare sunt în stagnare. Tipul de piață imobiliară avută în vedere în procesul de evaluare a proprietății imobiliare subiect și analizată în acest capitol este piața imobiliară de proprietăți și terenuri intravilane.

În vederea identificării pieței imobiliare specifice proprietăților sunt examinați următorii factori:

1. Tipul proprietății imobiliare

Pentru proprietatea imobiliară supusă analizei, subpiața delimitată este cea a amplasamentelor libere, situate în zona periferică a comunei Paltinoasa, județul Sucreava, dar și în celelalte zone similare, învecinate acestei comune.

2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 1.148 mp, situată în localitatea Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan. Accesul la proprietate se realizează din sosea asfaltată, topografia este plană, utilitățile disponibile constau în energie electrică. Nu există cereri pe piață în vederea închirierii amplasamentului. Pe amplasament se află edificată o construcție cu destinație de spațiu comercial, astfel că utilizatorii finali sunt micii întreprinzători, care doresc să inițieze o afacere.

3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află la intersecția DN 17 și DN 2E și este amplasată în zona periferică a localității. Zona din care face parte nu se regăsește în preferințele cumpărătorilor imobiliari rezidențiali, datorită zonei intens circulate, propice însă amenajării unui spațiu comercial.

4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta terenurilor libere este oarecum limitată, pornind de la prețuri care diferă destul de mult între ele, în raport de scopul utilizării.



lui final, în funcție de nevoile fiecărui client, de suprafață amplasare și acces.

Analiza efectuată s-a bazat pe identificarea proprietăților imobiliare similare cu proprietatea subiect și pentru care piața nu recunoaște diferențe de pret.

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea pieței reflectă nevoile, dorințele, puterea de cumpărare și preferințele consumatorilor. Analiza cererii se axează pe identificarea utilizatorilor potențiali pentru un anumit tip de proprietate.

Disponibilitatea facilităților din această zonă și prezența serviciilor locale (a instituțiilor de învățământ, a facilități sanitare și medicale, a serviciilor de pază, salubritate și poliție) reprezintă unul din factorii importanți în analiza cererii pe piața terenurilor libere și a terenurilor cu construcții edificate, care aduce un plus valoare proprietății subiect. Tipul de proprietate analizat, se adresează în special oamenilor de afaceri, întreprinzătorilor care își achiziționează terenuri în vederea edificării unor spații comerciale, sau reamenajării celui existent, cum este cazul de față.

În cazul proprietății analizate, luând în considerare tipul de piață definit, analiza cererii are la bază cererea manifestată de persoane fizice și juridice.

4.4. ANALIZA OFERTEI

Oferta reprezintă totalitatea drepturilor reale imobiliare disponibile pentru vânzare sau închiriere, la diferite prețuri, în cadrul unei anumite piețe, într-un anumit interval de timp, în situația în care costurile cu forța de muncă și costurile de producție rămân constante.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzarea, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp. Exigența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe baza faptelor de piață cunoscute și prezentate mai sus, rezultă faptul că în aria de piață definită, proprietățile similare calita-



tiv cu cea evaluată sunt disponibile într-un număr redus; ofertele pentru terenuri libere din zona de referință se regăsesc pe site-urile: www.olx.ro, www.publi24.ro, [bucovina imobiliare](http://bucovina.imobiliare.ro), homezz.ro, romimo.ro, proprietăți oferite spre vânzare direct de către proprietari;

Prețurile ofertelor pentru terenuri intravilane, se situează între 12 euro/mp și 18 euro/mp, în funcție de zonă, acces, întindere, formă, stare a solului, etc.

Din discuțiile telefonice purtate cu vânzătorii recent ai unor astfel de imobile, precum și cu notariatele publice din zonă, negocierea prețurilor la vânzarea imobilelor este cuprinsă între 3 % și 5 % din prețul de ofertă al proprietății.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea „fișei de colectare a informațiilor”, cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare oferite spre vânzare, valabile la data evaluării.

În fișa de colectare a informațiilor de piață sunt prezentate 4 proprietăți de tip teren liber în vederea realizării analizei de piață, comparabile necesare pentru efectuarea analizei pe perechi de date. Pentru proprietățile comparabile selectate au fost atasate prezentului raport PrintScreen-ul cu oferta și datele de contact. Informațiile din grilă au fost extrase din anunțurile – ofertă, completate și validate telefonic de la proprietari, la data evaluării.



	Subiect	Comp. A	Comp. B	Comp. C	Comp. D
Suprafața (mp)	1.148 mp	10000 mp	1690 mp	6000 mp	2500 mp
Pret oferta/vânzare (€/mp)		15 €/mp	12 €/mp	10 €/mp	18 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzac-tie/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
DREPTUL DE PROPRIETATE	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
TRANSMIS	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
RESTRICTII LEGALE (reglemen-tare urbanistică)	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
CONDIȚII DE FINANȚARE	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare	Nepărtinitoare
CONDIȚII DE VÂNZARE	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
CONDIȚII DE PIAȚA	Comuna Palti-noasa	locație similara	locație similara	locație similara	locație similara
LOCALIZARE	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
DESTINAȚIA (utilizare teren)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum pietruit	drum pietruit	drum asfaltat
AMENAJĂRI EXTERIOARE (străzi, trotuare)	plan	plan	plan	plan	plan
TOPOGRAFIE	utilități minime - curent electric,	utilități minime - curent electric,	utilități minime - curent electric,	utilități minime - curent electric,	utilități minime - curent electric,
RELIEF	neregulată	similar	similar	similar	similar
UTILITATI DISPONIBILE					
ANEXA IN PLAN & DESCHIDERE					



4.5. INTERACTIUNEA CERERII CU OFERTA

Echilibrul pieței reprezintă echilibrul teoretic spre care tind cererea și oferta de proprietăți imobiliare pe termen lung; echilibrul creat în orice moment dat de interacțiunea dintre participanții pe piață, respectiv vânzătorii care reprezintă oferta de proprietăți și cumpărătorii care reprezintă cererea de proprietăți.

O piață activă este o piață ce se caracterizează printr-o cerere în creștere, un decalaj în ofertă și o creștere a preturilor. O piață în depresiune (stagnantă) este o piață în care o scădere a cererii este însoțită de o supraofertă și de o scădere a preturilor.

Pentru tipul proprietății evaluate, având în vedere caracteristicile acesteia, se poate vorbi de o piață mai puțin funcțională și se poate considera ca piața este a vânzătorului.

4.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN ARIA PIETEI

În faza de documentare s-a avut în vedere găsirea tranzacțiilor certe, comparabile. Pe piața imobiliară din zonă există câteva oferte de proprietăți comparabile în zone similare, care au fost analizate în procesul de evaluare, valorile determinate în raport realizându-se prin analiza ofertei de piață.

Prin compararea caracteristicilor proprietății subiect cu cele ale proprietăților competitive, există o rată a absorbției proprietății subiect medie, în condițiile de piață, cerere și ofertă competitive prezentate anterior.

4.7. CONCLUZII

Pe piața din zona comunei Platinoasa și învecinată acesteia, există oferte de proprietăți imobiliare în cea mai mare parte rezidențiale. Proprietatea imobiliară, subiect – teren curți construcții, face parte din proprietățile ce prezintă potențial destul de ridicat în tranzacționare, fiind puține oferte de acest fel.

Analiza pieței și analiza celei mai bune utilizări sunt interdependente și ambele sunt esențiale pentru aplicarea abordării prin piață.



V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI

Cea mai bună utilizare este definită în Standardele de evaluare a bunurilor, ediția 2018 – Glosar, astfel:

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

Conform GEV 630 - Evaluarea bunurilor imobile: *„Utilizarea curentă se presupune a fi cea mai bună utilizare dacă nu există indicații din piață sau alți factori care să conducă la concluzia că există o altă utilizare care ar maximiza valoarea subiectului evaluării.”*

Determinarea celei mai bune utilizări a presupus luarea în considerare a următoarelor cerințe:

- *utilizarea să fie posibilă prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții de pe piață;*
- *utilizarea să fie permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;*
- *utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare diferită, care este posibilă fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic de pe piață, mai mare decât profitul generat de utilizarea existentă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare.*

Sucesiunea de aplicare a testelor, pentru fiecare dintre utilizările existente și potențiale, este cea prezentată mai sus, permisibilitatea legală și posibilitatea fizică a utilizărilor analizate fiind cele care reduc substanțial numărul de variante de utilizare a proprietății imobiliare subiect.

În plus față de cele patru teste ale analizei CMBU, analiza CMBU este privită din două perspective:

1. utilizarea proprietății în ipoteza că terenul este liber sau poate deveni liber prin demolarea oricăror amenajări;



2. utilizarea care ar trebui dată unei proprietăți construite (prin transformarea amenajărilor existente, de exemplu, prin lucrări de renovare, conversie sau modificare).

Conceptele de CMBU a terenului considerat liber, respectiv de CMBU a proprietății construite considerată ca fiind îmbunătățită sunt legate, dar, în același timp, sunt distincte.

CMBU a terenului liber

La analiza CMBU pentru terenul liber s-au avut în vedere următoarele:

- suprafața terenului – 1.148 mp;
- forma terenului – neregulată, situată la intersecția de drumuri;
- amplasarea terenului - în zona intravilană;
- utilitati la limita de proprietate- energie electrica;

Terenul este situat într-o în zona priferică a satului Paltinoasa din comuna Păltinoasa în care se află atât cladiri/case cu regim de construire P, P+M, P+E, cât și terenuri libere. Pe baza analizei de piața efectuate, am studiat utilizările considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizări a terenului considerat liber, ținând cont în același timp de specificul zonei și caracteristicile terenului (forma și dimensiuni).

CMBU a proprietatii construite

În realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite, sunt identificate, mai întâi, utilizările probabile în mod rezonabil ale construcției evaluate. Acestea sunt analizate apoi în cadrul celor patru teste: de permisivitate legală, de posibilitate fizică, de fezabilitate financiară și de valoare maximă.

Având în vedere amplasamentul, vecinătățile, cea mai probabilă utilizare pentru proprietatea analizată este cea de construcție cu destinație nerezidențială.

Concluzia care se desprinde este că edificarea unei construcții rezidențiale unifamiliale este probabilă în mod rezonabil.

Testul de permisivitate legală

Construcția a fost edificată în baza autorizației de construire dobândită de actualul proprietar în mod legal, prin Contract



vânzare cumpărare nr. 2086 din data de 14.06.2019, ceea ce ne demonstrează că este permisă legal. Documentul precizează tipul de construcții permise în aceasta zona, fără a fi constrângeri care să afecteze regimul tehnic permis dezvoltării zonei. Drept urmare, construcția edificată este permisă legal.

Testul pentru posibilitatea fizică

Forma, dimensiunile și topografia terenului, au permis edificarea unei construcții cu destinație comercială.

Testul fezabilității financiare

Datorită faptului că pe teren se află edificată o construcție de tipul D+P+E+M, precum și tranzacționarea repetată a acesteia, pe parcursul anilor, ne determină să tragem concluzia că această construcție este fezabilă financiar, justificat de faptul că altfel nu s-ar fi realizat, dacă dezvoltarea nu ar fi fost fezabilă financiar.

Testul valorii maxime sau maxim productive

Întrucât există o singură utilizare care este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, rezulta că o astfel de construcție, este maxim productivă. Alte utilizări, precum cea rezidențială, ar fi posibilă, însă nu ar oferi confortul necesar, din cauza zonei de intersecție în care se află poziționată.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind CMBU nerezidențială, adică cea existentă. În concluzie, amplasamentul analizat este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia.

Concluzii:

- cea mai bună utilizare a terenului evaluat este pentru o proprietate nerezidențială;
- utilizarea poate fi realizată imediat și se poate menține pe termen lung;
- cumpărătorul cel mai probabil este utilizatorul final (întreprinzătorul);
- sunt necesare amenajări ale terenului, constând în racorduri la rețelele publice de apă, canalizare și gaze, împrejurimi și ale interioare.



VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile – para. 77: „*Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia*”;
- para.78: „*Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării*”;

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.

Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea; Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea



ficil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare (exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber).

- *Metoda reziduală* poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:
 - a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
 - b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
 - c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
 - d) dacă există autorizație de construire;

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- *Metoda capitalizării rentei funciare* reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- *Analiza parcelării și dezvoltării* este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizați finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui



ber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Selectarea metodei/lor aplicabile, s-a realizat pe baza:

- SEV 100 Cadrul general, para. 55. – *„Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.”*
- pe piața specifică sunt observabile date adecvate cantitativ și calitativ privind terenuri asemănătoare cu cel evaluat, care pot fi ajustate astfel încât să conducă la o concluzie credibilă în cadrul metodei comparației directe (de piață); astfel, nu este necesară aplicarea altor metode alternative;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 104: *„Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile”.*

METODA COMPARATIEI DIRECTE

Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 83-87:

- Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea *„Abordarea prin piață”* a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.
- În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.



- În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.
- Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.
- Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/ tipul acesteia.

În cazul prezentei evaluări, procesul de obținere a informațiilor relevante s-a concretizat prin completarea "*fișei de colectare a informațiilor de piață*", cu date și informații verificate și documentate, privind proprietăți imobiliare similare - oferite spre vânzare, valabile telefonic la data evaluării.

Elemente de comparație	Subiect	Comp.A	Comp.B	Comp.C	Comp.D
Suprafață (mp)	1.148	10.000 mp	1.690 mp	6.000 mp	2.500 mp
Preț de ofertă (euro/mp)	mp	15 euro/mp	12 euro/mp	10 euro/mp	18 euro/mp
Marjă negociere (euro/mp)		1 euro/mp	0 euro/mp	0 euro/mp	1 euro/mp
Marjă negociere (%)		5 %	0 %	0 %	5 %
Preț vânzare (euro)		14 euro/mp	12 euro/mp	10 euro/mp	17 euro/mp

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ SUBIECT - teren cu suprafața de 1.148 mp; amenajările amplasamentului sunt de calitate comparabilă cu ale proprietăților imobiliare din vecinătate, cu acces direct din stradă amenajată.

Informații de piață utilizate - sunt analizate patru proprietăți imobiliare comparabile, toate fiind localizate în zone similare cu proprietatea evaluată, descrise în cele ce urmează:

1. Proprietatea comparabilă A - teren cu suprafața de 10.000 mp, este situat în Gura Humorului, regimul acestuia fiind de teren intravilan;



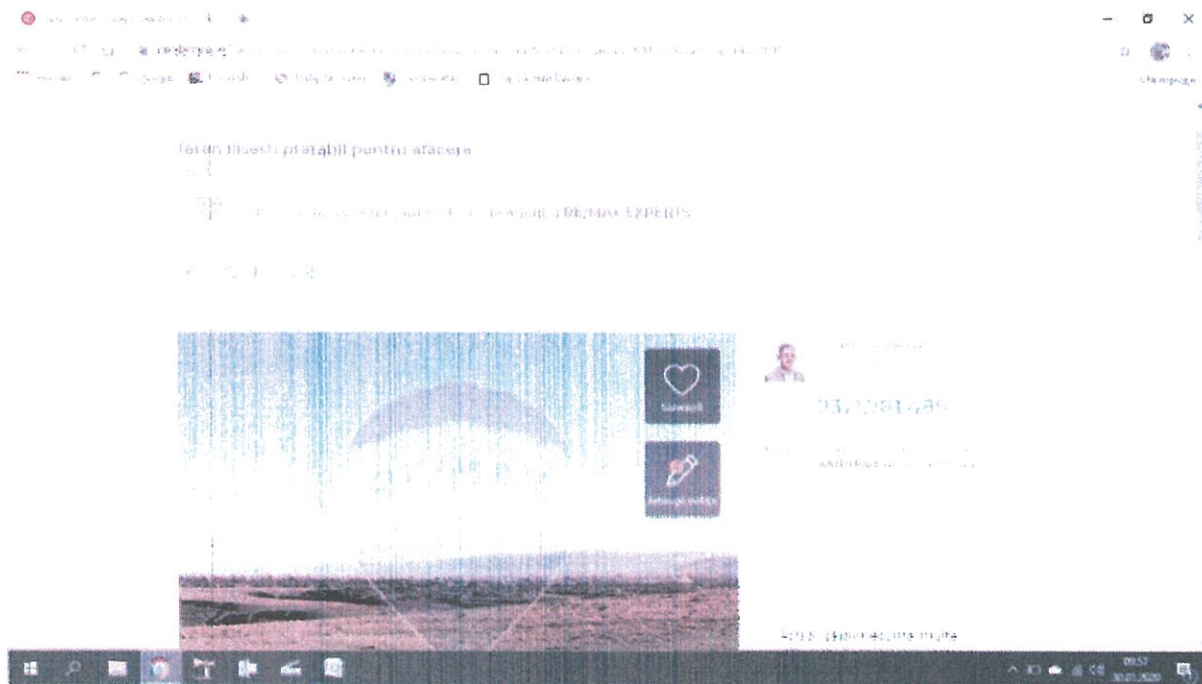
grafia acestuia este plană; zonă periferică, utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, acces drum asfaltat. Prețul de vânzare cerut este de 15 Euro/mp.



2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 1.690 mp, este situat în comuna Voronet, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, acces pe drum pietruit. Prețul de vânzare cerut este de 12 euro/mp.



3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 6000 mp, este situat în comuna Ilisesti, regimul acestuia fiind de teren intravilan, zonă periferică; drum pietruit, topografia acestuia este plană. Prețul de vânzare cerut este de 10 euro/mp.



4. Proprietatea comparabilă D -- teren cu suprafața de 2.500 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, acces pe drum asfaltat. Prețul de vânzare cerut este de 18 euro/mp.



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	Comparabila D
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACȚIONĂRII					
Element de comparație					
Suprafata (mp)	1148 mp	10000 mp	1690 mp	6000 mp	2500 mp
Pret oferta / vanzare (€/mp)		15€/mp	12 €/mp	10 €/mp	18 €/mp
TIPUL COMPARABILEI (tranzacție/oferta)		oferta	oferta	oferta	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)		-5%	0%	0%	-5%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	-1 €/mp
Pret estimat de tranzactie (€/mp)		14€/mp	12€/mp	10 €/mp	17 €/mp
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin	Drept deplin
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		14€/mp	12€/mp	10 €/mp	17 €/mp
RESTRICTIILE LEGALE	Nu sunt	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		14€/mp	12€/mp	10 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE FINANATARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		14€/mp	12€/mp	10 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		14€/mp	12€/mp	10 €/mp	17 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		14€/mp	12€/mp	10 €/mp	17 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE					
Comparativ cu subiectul		locatie simi-lară	Locatie similară	locatie simi-lară	locatie similară
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		14€/mp	12€/mp	10 €/mp	17 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	1.148 mp	10000 mp	1690 mp	6000 mp	2500 mp
Cuquantum ajustare (%)		16%	0%	-16%	-16%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2 €/mp	0 €/mp	-1,5 €/mp	-3 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	strada asfal-tată	strada asfal-tată	strada pietru-ită	strada pietru-ită	strada asfal-tată
Cuquantum ajustare (%)		0%	+29%	+29%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	+3 €/mp	+3 €/mp	0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp



UTILITATI DISPONIBILE	utilități minime	utilități minime	Utilități minime	utilități minime	utilități minime
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	neregulata	similar	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		-16%	+29%	+13%	-16%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		-2€/mp	+3 €/mp	+1,5 €/mp	-3 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	15 €/mp	12 €/mp	14 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	15 €/mp	12 €/mp	14 €/mp
Ajustare totala netă absolută (€)		-2€/mp	+3 €/mp	+1,5 €/mp	-3 €/mp
Ajustare totala netă procentuală (%)		-16%	+29%	+13%	-16%
Ajustare totala brută absolută (€)		2€/mp	3 €/mp	4,5 €/mp	3 €/mp
Ajustare totala brută procentuală (%)		12 €/mp	15 €/mp	12 €/mp	14 €/mp
Număr ajustări		1	1	2	1
PRET AJUSTAT (€/mp)		12 €/mp	15 €/mp	12 €/mp	14 €/mp
Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp)				15	
Valoarea de piață (rotunjită) (€)				17.220	
Valoarea de piață (rotunjită) LEI	Curs euro	4,7769		82.000	

Explicatii ajustări

1. Ajustarea pentru suprafață

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de suprafața lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile cu întindere sub 5.000 mp și cele de peste 5.000 mp.

Proprietățile comparabile C și B diferă doar în ceea ce privește suprafața. Ajustarea pentru suprafață va fi calculată astfel: $(12 \text{ €} - 10 \text{ €}) / 12 \text{ €} = 0,16$ sau 16%

Față de proprietatea subiect, comparabilele C, A și D au o suprafață mai mare, sens în care se vor ajusta negativ cu 16%.

2. Ajustarea pentru amenajări exterioare ale drumurilor de acces

Ajustările pentru tipul de amenajare a drumului din care se realizează accesul se aplică deoarece caracteristicile tipului de drum de acces pentru proprietățile imobiliare comparabile diferă de cele ale proprietății evaluate.

Proprietățile comparabile B și D diferă din punct de vedere al tipului de drum de acces. Ajustarea pentru tipul de drum de acces poate fi calculată după cum urmează: $(17 \text{ €} - 12 \text{ €}) / 17 \text{ €} = 0,29$ sau 29%

Față de tipul amenajării drumului de acces către proprietatea subiect (drum asfaltat), prețul comparabilei C și B (al cărei drum de acces este amenajat inferior - drum pietruit) se va ajusta pozitiv cu 29%.

Conform GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere juridic și economic de proprietatea subiect și asupra pretului căreia s-a aplicat cele mai mici ajustări brute, în speță comparabila B.



VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

În fundamentarea concluziei, ținând cont de scopul evaluării, de calitatea, cantitatea și credibilitatea informațiilor disponibile, evaluatorul, prin raționamentul său, în procesul de evaluare a stabilit o valoare de piață a proprietății subiect folosind toate cele trei abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare. În cadrul datelor de intrare a utilizat oferte de vânzare din zona specifică, la care s-au aplicat marje de negociere.

Având în vedere scopul raportului, această estimare trebuie percepută de destinatar așa cum este definită în literatura de specialitate, ca o concluzie imparțială, rezonabilă, bazată pe analiza tuturor informațiilor relevante și cunoscute.

Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător în condițiile definiției valorii de piață. Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat într-o piață deschisă și competitivă. În acest context, în procesul de evaluare, evaluatorul a fost nevoit să întreprindă o cercetare adecvată și relevantă, pentru ca valoarea recomandată să fie calificată ca fiind normală și rezonabilă pentru scopul dorit.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea de piață a proprietății imobiliare analizate, în vederea vânzării, este următoarea:

VALOAREA DE PIAȚĂ/mp	15 euro/mp echivalent 71,5 lei/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ/proprietate	17.220 euro/proprietate echivalent 82.000 lei (valoare rotunjită)

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

30.01.2020



VIII. ANEXE

ANEXA 1 - Acte de proprietate

ANEXA 2 - Documentatie cadastrala

ANEXA 3 - Fotografii ale bunului evaluat

PRESEDINTE DE SEDINTA,
BADALI ELENA-RAHILA



CONTRASEMNEAZA:
SECRETAR GENERAL AL
COMUNEI,
CORFALA GEORGETA



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 30288 Paltinoasa



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi: 6171 Gura Humorului

Nr. topografic: 818/10,2950

Adresa: Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30288	Din acte: 1.000 Masurata: 1.148	Teren neimpregmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr.	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	30288-C1	Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava	Nr. niveluri: 4; S. construita la sol: 375 mp; S. construita desfasurata: 1320 mp; Cladire D+P+E+M din BCA si mansarda din lemn, an construire 1999. S. desf. 1320 mp

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
122 / 27/01/1999	
Contract De Schimb. nr. 140, din 26/01/1999 emis de BNP PETRU ATANASOAEI;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) COMUNA PALTINOASA	
OBSERVATII: (provenita din conversia CF 6171)	
9393 / 19/06/2019	
Contract De Vanzare-Cumparare nr. 2086, din 14/06/2019 emis de Pelepco Lacramioara Gabriela;	
B4	A1.1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	
1) SC PECOPAN SERV SRL, CIF:7588286	

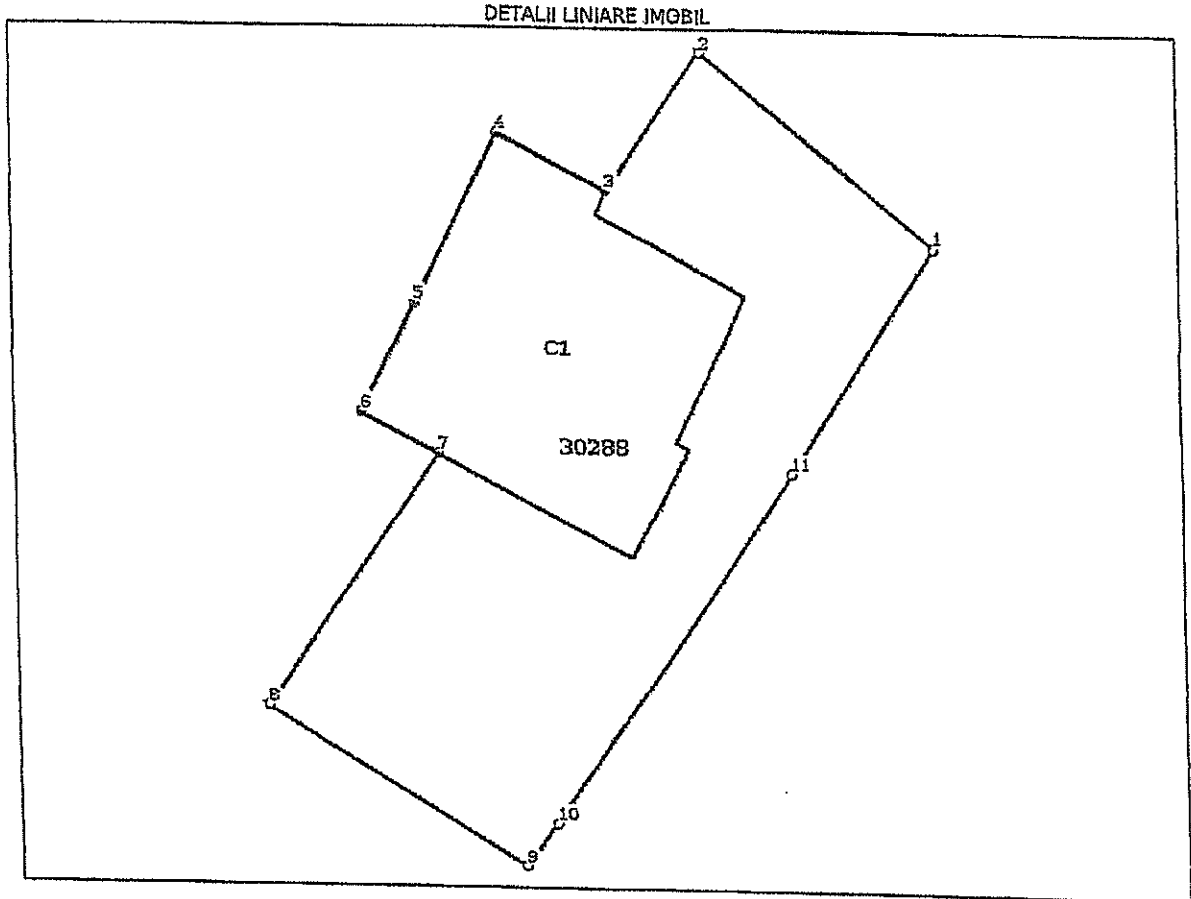
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30288	Din acte: 1.000 Masurata: 1.148	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	248	-	-	818/10	
2	curți construcții	DA	900	-	-	2950	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	30288-C1	construcții industriale și edilitare	375	Cu acte	S. construita la sol:375 mp; S. construită desfasurata:1320 mp; Cladire D+P+E+M din BCA și mansarda din lemn, an construire 1999, S. desf. 1320 mp

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment l (m)
1	2	20.016

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	10,919
3	4	8,0
4	5	12,238
5	6	7,857
6	7	5,657
7	8	20,38
8	9	19,982
9	10	3,536
10	11	28,459
11	1	17,5

** 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 brou.

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 900 RON, -Chitanța internă nr.31204/28-08-2019 în suma de 900, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 263.

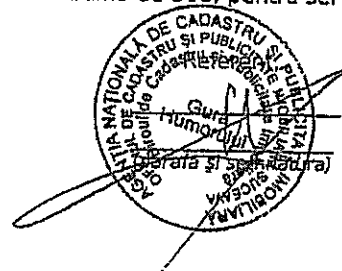
Data soluționării,
27-08-2019

Data eliberării,
29/08/19

Asistent Registrator,

IONEL BIG

(parafa și semnătura)



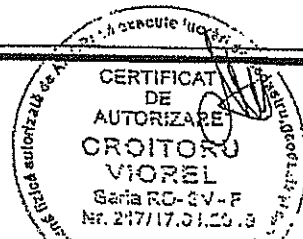
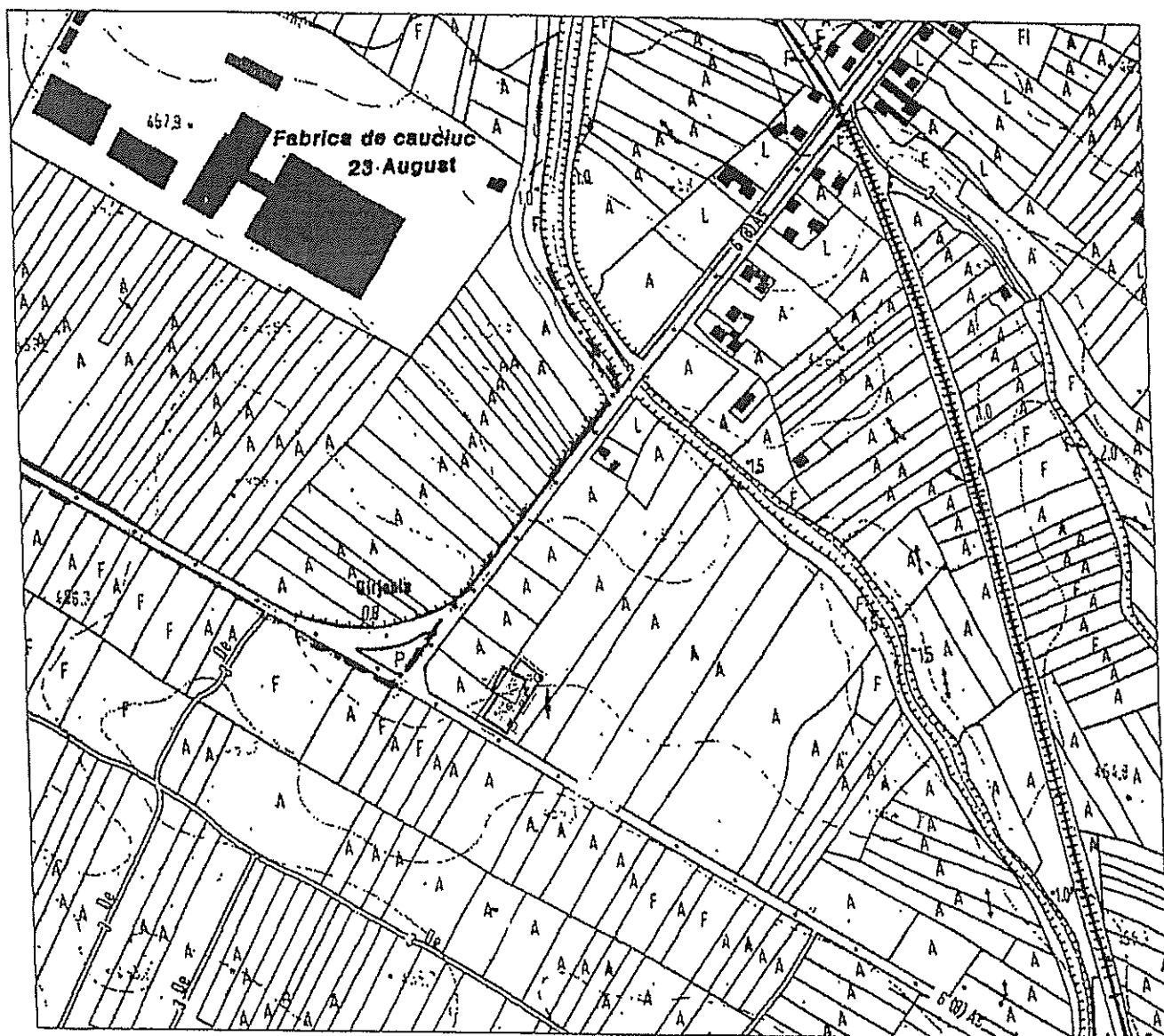
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

PROPRIETAR: COMUNA PALTINOASA
SC PECOPAN SERV SRL

PARCELA NR. ...30288...

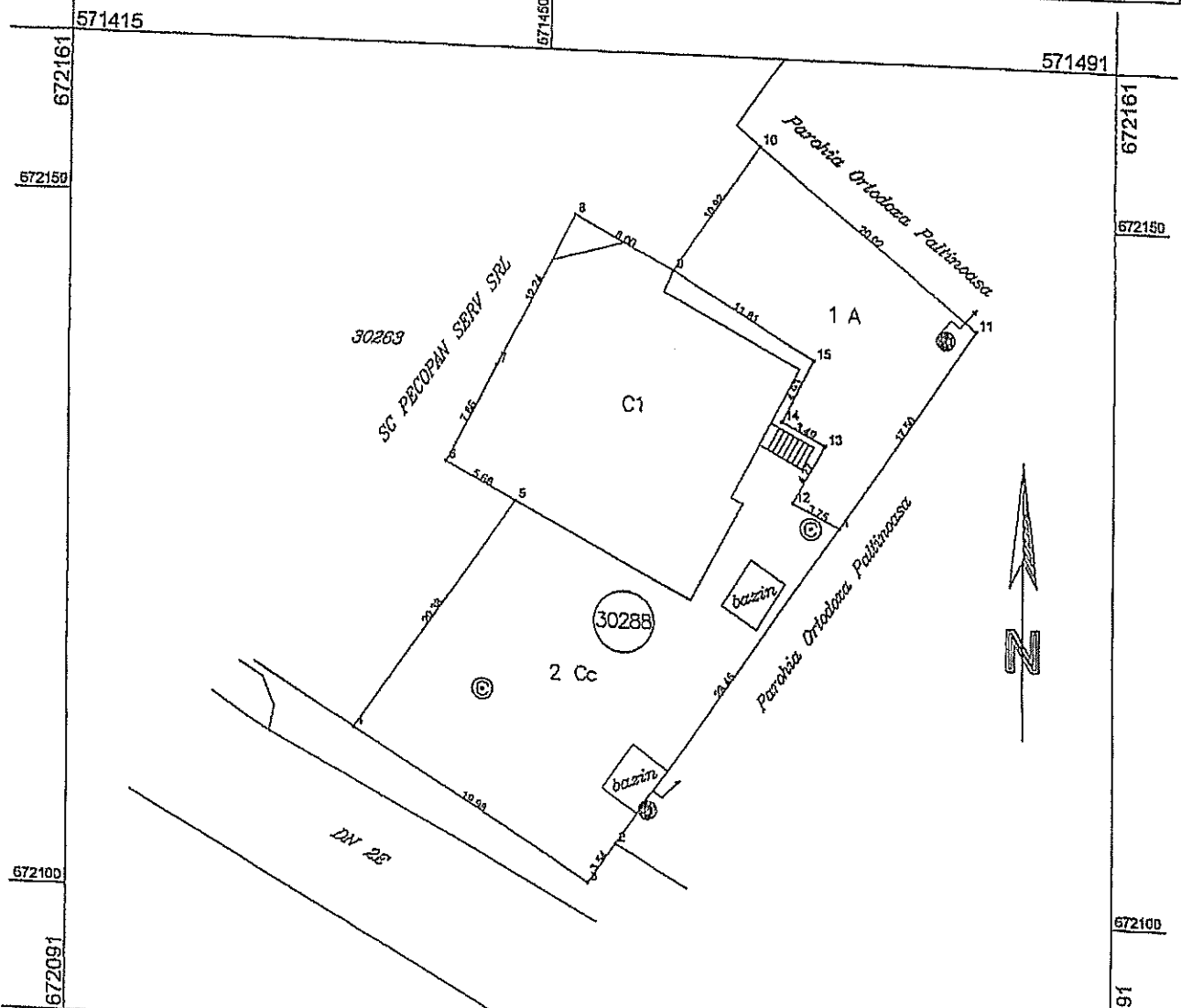
L-35-16-B-d-2-III



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral 30288	Suprafața măsurată a imobilului (mp) 1148	Adresa imobilului intravilan Paltinoasa
Nr. Cartea Funciară 30288		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) PALTINOASA



Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	248	neimprejmuit
2	Cc	900	
Total		1148	

B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CIE	375	Cladire D+P+E+M din BCA și mansarda din lemn, An construire 1999, S. desf. 1320 mp.
TOTAL			

Suprafața totală măsurată a imobilului = 1148 mp
Suprafața din act = 1000 mp

GEOSTAR VIO SRL
ing. Croitoru Viorel
Confirm executarea măsurătorii
la teren, corectitudinea întocmirii
documentației cadastrale
și corespondența acesteia cu realitatea din teren.
Semnătura și ștampila
Data. 13.08.2019

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria RC - SV - F Nr. 1531
S.C. GEOSTAR VIO S.R.L.
CLASA III

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
CROITORU VIOREL
Seria RC - SV - F Nr. 217/17.01.2019

Inspector 12889/2019
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral
Semnătura și ștampila
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava
Data:
Ștampila RGPI
Nume și prenume: TIRON DANUT ARMINIU
Funcția: CONSILIER



berere

Subsemnatul Rășcu Mihai, domiciliat în
com. Șcheia, str. Tarnitei, nr. 17, jud. Suceava, în
calitate de administrator al S.C. Pecopan Serv
S.R.L. cu sediul în com. Șcheia, str.

Humăuleii, nr. 51; cam 2, județul Suceava, cu
nr. ORC: 733/822 și CUI: RO7988286, vă rog
prin prezenta să-mi aprobați cumpărarea
terenului concesionat cașe spărtului Primăriei
Comunei Păltikoasa.

Vă mulțumesc.

Data,
16.09.2019

Semnătura,

