

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
-CONSILIUL LOCAL -

Nr. 4.189 din 29.04.2021

PROIECT DE HOTĂRÂRE
privind aprobarea vânzării cu drept de preempțiune a unui teren
proprietate privată a comunei Păltinoasa, aferent unor imobile –
construcții -, situat în comuna Păltinoasa, satul Capu Codrului,
județul Suceava

Consiliul Local al Comunei Păltinoasa, județul Suceava;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al primarului comunei Păltinoasa, înregistrat sub nr. 4.190 din 29.04.2021;
- raportul de specialitate al Compartimentului urbansim și amenajarea teritoriului;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului, turism, amenajarea teritoriului și urbanism;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social-culturale, culte, protecție copii;
- Avizul Comisiei de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor;

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. 17 din 19.04.2021 pentru aprobarea intenției de vânzare cu drept de preempțiune a unui teren proprietate privată a comunei Păltinoasa, aferent unor imobile – construcții -, situat în comuna Păltinoasa, satul Capu Codrului, județul Suceava;
- Raportul de evaluare nr. 7/20.01.2021, 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 1.000 m.p., situat în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava, teren aferent

imobilelor – construcții: bucătărie de vară din lemn și magazie din lemn - aflate în proprietatea domnului Lăcătuș Virgil, domiciliat în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, Județul Suceava.

(2) Terenul prevăzut la alin. 1 din prezentul articol este înscris în cartea funciară nr. 35650 Păltinoasa, cu numărul cadastral 35650 și este identificat conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se insuseste Raportul de evaluare nr. 7/20.01.2021, 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 preemțiune a terenului descris la art.1 se face la pretul de 2.000 euro, platibil in lei la cursul de referinta al Bancii Nationale a Romaniei din ziua efectuării plății, pret stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR – jr. Matei Anca-Gabriela.

Art.4. Domnul Lăcătuș Virgil, proprietarul clădirilor de pe terenul scos la vânzare, care prin cererea nr. 147 din 06.01.2021 si-a exprimat intentia de a cumpara terenul, va achita la bugetul local, anterior eliberării certificatului fiscal necesar autentificării contractului de vanzare-cumparare, pretul prevazut 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, domnul Eduard-Rudolf Wendling, 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.

**INITIATOR:
P R I M A R ,
Edard-Rudolf WENDLING**

**Avizat pentru legalitate:
Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALA**

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PALTINOASA
P R I M A R
Nr. 4.190 din 29.04.2021

REFERAT DE APROBARE
la proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării cu drept de
preemțiune a unui teren proprietate privată a comunei Păltinoasa,
afereent unor imobile – construcții -, situat în comuna Păltinoasa, satul
Capu Codrului, județul Suceava

Prin cererea inregistrata sub nr. 147 din 06.01.2021, domnul Lăcătuș Virgil, domiciliat în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava, si-a exprimat optiunea de cumparare a terenului aferent constructiilor pe care le are in proprietate, conform Extrasului de Carte Funciara nr. 35650 UAT Paltinoasa.

In conformitate cu prevederile Codului administrativ aprobat prin OUG nr. 57/2019, cu modificarile si completarile ulterioare, consiliul local hotaraste vanzarea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii.

Potrivit art. 364, vanzarea unui teren aflat in proprietatea privata a unitatii administrativ-teritoriale pe care sunt ridicate constructiile, se poate face catre constructorii de buna credinta, care beneficiaza de un drept de preemtiune la cumpararea terenului aferent constructiilor.

Conform Extrasului de Carte Funciară nr. 35650 Păltinoasa, domnul LACATUS VIRGIL este proprietarul cladirilor cu nr. cadastral 35650-C1 – bucătărie de vară din lemn și cu nr. cadastral 35650-C2 – magazie din lemn.

Terenul in suprafata totala de 1000 mp este inscris in *Inventarul bunurilor din domeniul privat al comunei Paltinoasa*, la pozitia nr. 100.

Vanzarea prin valorificarea dreptului de preemtiune a terenului respectiv, se face la pretul de 2.000 euro, platibil in lei la crsul de referinta al Bancii Nationale a Romaniei din ziua efectuarii platii, pret stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR – jr. Matei Anca-Gabriela. Cumparatorul va achita la bugetul local contravaloarea raportului de evaluare, respectiv 500 lei si cheltuielile notariale privind incheierea contractului de vanzare-cumparare.

Avand in vedere cele aratate mai sus, rog domnii consilieri sa aprobe prezentul proiect de hotarare in forma prezentata.

P R I M A R ,
Eduard-Rudolf WENDLING

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
CONSILIUL LOCAL

Anexa la Proiectul de hotărâre nr. 4.189 din 29.04.2021

DATE DE IDENTIFICARE
a terenului proprietate privată a comunei Păltinoasa, aferent imobilului – construcții -,
situat în comuna Păltinoasa, satul Capu Codrului, județul Suceava, privind
vânzarea cu drept de preempțiune a acestuia

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Date de identificare
1	Teren	Satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava; intravilan; suprafața de 1000 mp; Nr. cadastral: 35650; Cartea Funciară 35650 Păltinoasa; <u>Vecinătăți:</u> N-domeniul privat comuna Păltinoasa, S-drum vicinal, E- proprietăți particulare, V-proprietate particulară și domeniul privat comuna Păltinoasa.

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

INIȚIATOR PROIECT DE HOTĂRÂRE,
PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

Pr. hot. nr. 4189 din 29.04.2021

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

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC
TEL: 0733819344

RAPORT DE EVALUARE

A PROPRIETATII IMOBILIARE:

TEREN

NR. 7/20.01.2021

Localizare: comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, judetul Suceava, C.P. 727416



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 1.000 m², înscris în CF 35650 Paltinoasa

Localizare: comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, judetul Suceava, C.P. 727416

PROPRIETAR: UAT PĂLTINOASA

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

CLIENTI: UAT PĂLTI NOASA

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

UTILIZATOR DESEMNET: UAT PĂLTINOASA

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

DATA RAPORTULUI: 20 ianuarie 2021



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.....	8
2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA	8
2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI	8
2.3. SCOPUL EVALUĂRII.....	9
2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	9
2.5. TIPUL VALORII.....	10
2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI.....	11
2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII.....	11
2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA	12
2.9. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE.....	15
2.10. DECLARAREA CONFORMITĂȚII CU SEV.....	16
2.11. DESCRIEREA RAPORTULUI	17
III. PREZENTAREA DATELOR.....	17
3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, VECINĂTĂȚI ȘI LOCALIZARE	17
3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE.....	18
3.3. DESCRIEREA TERENULUI	19
3.4. ISTORICUL PROPRIETĂȚII SUBIECT	19
IV. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	20
4.1. ANALIZA PRODUCTIVITĂȚII PROPRIETĂȚII.....	20
4.2. DELIMITAREA PIETEI	21
4.3. ANALIZA CERERII	22
4.4. ANALIZA OFERTEI	23
4.5. INTERACȚIUNEA CERERII CU OFERTA	24
4.6. PREVIZIUNEA ABSORBȚIEI SUBIECTULUI ÎN ARIA PIETEI	24
4.7. CONCLUZII	24
V. ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	25
VI. EVALUAREA PROPRIETĂȚII	28
METODA COMPARATIEI DIRECTE	30
VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII.....	35

VIII. ANEXE

ANEXA 1 – Acte de proprietate

ANEXA 2 - Documentatie cadastrala **Error! Bookmark not defined.**

ANEXA 3 – Fotografii ale bunului evaluat



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: teren intravilan în suprafață 1000 m² (suprafață relativ plană, formă neregulată, deschidere 15 m la calea publică), înscris în CF 35650 Paltinoasa;

Localizare proprietate: comuna Păltinoasa, sat Capu Codrului, judetul Suceava, C.P. 727416;

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;

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. 35650;
- Documentație cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 35650, a comunei Paltinoasa, cu nr. cadastral 35650, nr. topografic 35650.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 35650, la data evaluării, nu există înscrieri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat. Pe o parte a acestui teren se află edificate 3 constructii: C1- anexă, bucătărie de vară de 49 mp, C2 – anexă, magazie de 44 mp, si C3 – casă de locuit, cu rgim de înăltime P+M, cu o suprafață construită la sol de 128 m² (neînscrisă în CF), proprietatea lui Lăcățus Virgil.

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 (20.01.2021) este cel afișat de BNR, anume 4,8742 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 titular ANEVAR: jr. Matei Anca Gabriela, cu sediul în mun. Câmpulung Modovenesc, str. I. Halauceanu, nr. 5, bl. I 20, scara A, ap. 1, judetul Suceava;

Certificat: Autorizat ANEVAR

Legitimație: nr. 19130 valabilă în anul 2021

Data inspecției: 20.01.2021;

Data evaluării: 20.01.2021;

Data raportului: 20.01.2021;

Abordări utilizate si valori obtinute:

- *Abordarea prin piață* – 2.000 euro/echivalent 9.700 lei;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin piață, la data de 20.01.2021 este de: **2.000 euro/echivalent 9.700 lei;**

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în condițiile economice si juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizata în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piața 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 1.000 m², înscris în CF 35650 Paltinoasa, situat în comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, 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 ne desemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

20.01.2021

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela



II. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

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 peste 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 asistența clientului la vânzarea proprietății imobiliare pe care o deține, respectiv teren intravilan în suprafață de 1.000 m², situat în comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, județul Suceava, C.P. 727416;

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, sat Capu Codrului, județul Suceava, C.P. 727416, 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 35650, nr. topografic 35650, nr. cadastral 35650, teren intravilan în suprafață măsurată de 1.000 m² (*suprafață relativ plană, formă neregulată, deschidere la calea publică*). Bunul imobil este învecinat conform Planului de amplasament din Documentația Cadastrală anexată, astfel:

- Nord – domeniul privat al comunei Păltinoasa;
- Est – Parohia Ortodoxă Păltinoasa;
- Vest – Sultan Tudor, Tobosaru Marcel;
- Sud – drum public;

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform HCL nr. 110/21.12.2017 și extras CF nr. 35650 Paltinoasa;

Drept de proprietate evaluat: drept real principal – drept deplin; art. 555 Cod civil – “dreptul titularului de a poseda, 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 unei folosințe a numitului Lăcătuș Virgil, care detine trei construcții, două dintre acestea fiind înscrise în Cartea Funciară, pe numele său, solicitant al cumpărării imobilului pentru care se întocmește 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 20.01.2021 în prezența reprezentantului proprietarului – expert urbanism Catragiu Mihaela, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 20.01.2021 – 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 20.01.2021.

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,8742 lei, valabil pentru data de 20.01.2021. 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. 35650, eliberat în baza cererii nr. 13080 la data de 16.10.2020, conform căruia înscrierile privitoare la dreptul de proprietate sunt în favoarea comunei Paltinoasa;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspectia*
 - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data de 20.01.2021, 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;
 - inspecția 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 2020;
- *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](http://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 sau a 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 si utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în continutul 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 după 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 – 2020*”, 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 pietei imobiliare; analiza celei mai bune utilizări; evaluarea proprietății; analiza rezultatelor, concluzii și anexele raportului.

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAȚĂ, 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 Vaii Moldovei, la contactul dintre Obcinile Bucovinei (in vest) și masivul piemontan al Ciungilor (in est).

Comuna Paltinoasa are ca vecini: - la nord, teritoriul comunei Partestii de Jos; - la vest, orasul Gura Humorului;



comunele Ciprian Porumbescu si Dragoiesti. In sud, comuna este delimitata de apele raului Moldova, ce o despart de satul Capu Campului, 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 Capu Codrului din comuna Paltinoasa, cu acces din drumul public, având în vecinătate proprietăți agricole.

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 este deținut de UAT comuna Paltinoasa.

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

- terenul este înscris în CF 35650, parcela 35650, drept de proprietate dobândit prin efectul legii și HCL nr.110 din data de 21.12.2017;
- nr. cadastral: 35650;
- suprafată teren măsurată: 1.000 m²;
- categorie de folosință: arabil-350 m²; curti constructii-650 m²;
- vecinătăți conform Planului de amplasament si delimitare a imobilului;
- pe o parte a acestui teren se află edificate 3 constructii: C1- anexă, bucătărie de vară de 49 mp, C2 – anexă, magazie de 44 mp, si C3 – casă de locuit, cu rgim de înăltime P+M, cu o suprafată construită la sol de 128 m² (neînscrisă în CF), proprietatea lui Lăcățus Virgil;



3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- terenul este situat în intravilanul satului Capu Codrului, comuna Păltinoasa, la extremitatea zonei rezidențiale;
- proprietatea subiect este înscrisă în Cartea Funciară nr. 35650, are suprafața de 1.000 m², numărul cadastral: 35650, nr. topografic 35650;
- teren intravilan partial împrejmuit, cu o formă neregulată;
- terenul are deschidere de peste 10 m, la drumul public;
- 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;

În prezent, terenul studiat este un amplasament parțial ocupat de cele 3 construcții, edificate pe acesta, respectiv: C1-anexă, bucătărie de vară de 49 mp, C2 – anexă, magazie de 44 mp, și C3 – casă de locuit, cu regim de înălțime P+M, cu o suprafață construită la sol de 128 mp (neînscrisă în CF), proprietatea lui Lăcățus Virgil;

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 efectul legii, conform HCL nr. 110/21.12.2017.

Imobilul teren este identificat prin nr. cadastral 35650 Paltinoasa, are suprafața măsurată de 100 m², numărul cadastral și topografic 35650. 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 pași:

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.

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 vedere, 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, preturile 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 Suceava, dar și în celelalte zone similare, învecinate acestei comune.



2. Caracteristicile proprietății imobiliare

Proprietatea evaluată este un amplasament cu suprafața de 1.000 mp, situată în localitatea Paltinoasa, sat Capu Codrului, regimul acestuia fiind de teren intravilan. Accesul la proprietate se realizează din drum public, topografia este relativ plană, utilitățile disponibile constau în energie electrică. Nu există cereri pe piață în vederea închirierii amplasamentului. Pe amplasament se află edificate 3 construcții: C1-anexă, bucătărie de vară de 49 mp, C2 – anexă, magazine de 44 mp, și C3 – casă de locuit, cu regim de înălțime P+M, cu o suprafață construită la sol de 128 m² (neînscrisă în CF), proprietatea lui Lăcățus Virgil, astfel că utilizatorii finali sunt persoanele fizice, care doresc să își întemeieze o gospodărie.

3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în satul Cpu Codrului, fiind amplasată în zona periferică a localității. Zona din care face parte nu se regăsește în preferințele cumpărătorilor imobiliari comerciali, datorită zonei puțin circulată, propice doar amenajării unei locuințe unifamiliale, sau în scop agricol.

4. Proprietăți substitut disponibile

Oferta trenurilor libere este oarecum limitată, pornind de la prețuri care diferă destul de mult între ele, în raport de scopul utilizatorului final, în funcție de nevoile fiecărui client, de suprafața amplasare și acces.

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

4.3. ANALIZA CERERII

Cererea pieții 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 facilității 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.

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 calitativ 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, homezz.ro, romimo.ro, proprietăți oferite spre vânzare direct de către proprietari;

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 selectarea unor proprietăți comparabile, a căror PrintScreen-uri cu oferta și datele de contact care au fost atasate prezentului raport.



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 scăzut în tranzacționare.

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 2020 – 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 – 1.000 mp;
- forma terenului – neregulată;
- amplasarea terenului - în zona intravilană;
- utilitati la limita de proprietate- energie electrica;

Terenul este situat într-o în zona priferică a satului Capu Codrului 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 piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile și rezonabile pe baza conformității cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinând 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.

Avand în vedere amplasamentul, vecinătățile, cea mai probabilă utilizare pentru proprietatea analizata este cea de constructie cu destinație rezidentiala.

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

Testul de permisivitate legală

Construcțiile de pe teren au fost edificate cu acte, dobândite de actualul proprietar în mod legal, ceea ce ne demonstrează că



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 rezidențială.

Testul fezabilității financiare

Datorită faptului că pe teren se află edificată o construcție de tipul P+M și anexe, înscris în Carta Funciară, ne determină să tragem concluzia că această construcție este 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 nerezidențială, ar fi posibilă, însă nu ar oferi confortul necesar, din cauza zonei periferice în care se află poziționată.

Astfel, în realizarea analizei celei mai bune utilizări a proprietății construite a fost identificată ca fiind CMBU rezidențială, 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 (persoana fizică);
- sunt necesare amenajări ale terenului, constând în racorduri la rețelele publice de apă, canalizare și gaze, împrejurimi și ale interioare.



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 utilizate finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren



- 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.

PROPRIETATEA IMOBILIARĂ SUBIECT - teren cu suprafața de 1.000 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 2100 mp, este situat în comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; zonă periferică, utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, acces drum public. Prețul de vânzare cerut este de 4 Euro/mp.

The screenshot shows a real estate listing on OLX.ro for a plot of land in Paltinoasa, Suceava County. The listing includes a photo of the land, a map, and a description. The price is listed as 4 €/m². A stamp from the National Authority for the Evaluation of Real Estate is visible in the bottom right corner, with the name ANCA SABRINA and the number 19130.

2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 11.500 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 pietruit. Prețul de vânzare cerut este de 2 euro/mp.

11 500 m² teren de vânzare - S. x +

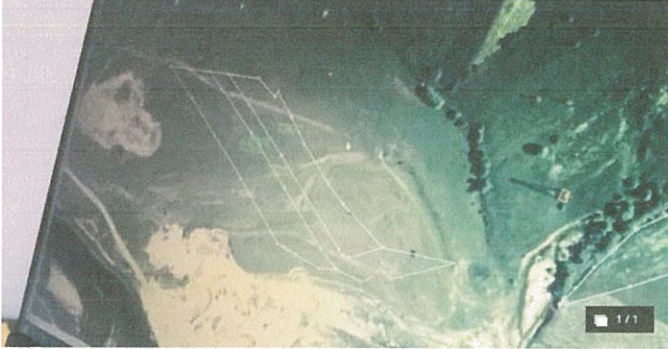
storia.ro/oferta/vand-11500-mp-teren-com-paltinoasa-IDj8XZ.html#a607db246f

storia Anunturi - Ansambluri rezidentiale - Companii - Blog - Hygge la noi Contul meu Adauga anunt

Inapoi la cautare Teren de vânzare Suceava Paltinoasa (comuna) Paltinoasa Vand 11500 mp teren com. Paltinoasa

Vand 11500 mp teren com. Paltinoasa **18 000 €**
2 €/m²

Suceava (judet), Paltinoasa



1 / 1

Cozmin
0752 704 195

Numele tau *

E-mail *

Numarul tau de telefon

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

Administratorul acestor date este S.C. OX Online Services S.R.L. (storia.ro/mii)

Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

18:56
19.01.2021

3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 1960 mp, este situat în localitatea Voronet, regimul acestuia fiind de teren intravilan, zonă periferică; drum pietruit, topografia acestuia este plană. Prețul de vânzare cerut este de 5 euro/mp.

Teren 1960 mp de vânzare in G. x +

imoradar24.ro/anunturi/1960-mp-teren-vanzare-gura-humorului-3-7674

imoradar24 Radarul proprietăților din România

Alerte căutare Favoritele mele Contul tău

Teren de vânzare cu 1960 mp

Suceava - Gura Humorului - Teren 1960 mp, Gura Humorului, cartier Voronet

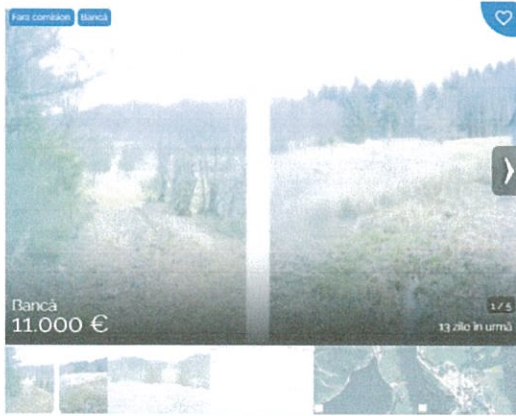


Foto comparabilă Banca

11.000 €

13 zile în urmă

1 / 5

Salvează Distribuie

CALL CENTER IMOBILIARE.RO

0374404444

18:56
19.01.2021



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE

	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C
<i>Element de comparatie</i>				
Suprafata (mp)	1.000 mp	2.100 mp	11.500 mp	1.960 mp
Pret oferta / vanzare (€/mp)		4 €/mp	2 €/mp	5 €/mp

Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5%

TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)		ofertă	ofertă	oferta
Marja de negociere din piata specifica (%)	0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret estimat de tranzatie (€/mp)		4 €/mp	2 €/mp	5 €/mp

ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII

DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		4 €/mp	2 €/mp	5 €/mp
RESTRICTIILE LEGALE	Nu sunt	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		4 €/mp	2 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE FINANATARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		4 €/mp	2 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		4 €/mp	2 €/mp	5 €/mp
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		4 €/mp	2 €/mp	5 €/mp

ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII

LOCALIZARE		locatie superioară	locatie similara	locatie superioară
Comparativ cu subiectul				
Cuquantum ajustare (%)		-60%	0%	-60%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,4 €/mp	0,0 €/mp	-3,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		2 €/mp	2 €/mp	2 €/mp

CARACTERISTICI FIZICE

SUPRAFATA (mp)	1.000,00 mp	2.100 mp	11.500 mp	1.960 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp



AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	drum public	drum public	drum public	drum public
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	drept
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	en/gaz la limita	en/gaz la limita	en/gaz la limita	en/gaz la limita
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,00 €/mp	2,00 €/mp	2,00 €/mp
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil	da	nu	nu	nu
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		2,00 €	2,00 €	2,00 €
Ajustare totala netă absolută (€)		-2 €/mp	0 €/mp	-3 €/mp
Ajustare totala netă procentuală (%)		-60%	0%	-60%
Ajustare totala brută absolută (€)		2	0	3
Ajustare totala brută procentuală (%)		60%	0%	60%
Număr ajustări		1	0	1
PRET AJUSTAT (€/mp)		2 €	2 €	2 €
Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp)				2
Valoarea de piață (rotunjită) (€)				2.000
Valoarea de piață (rotunjită) LEI	Curs euro	4,8742		9.700

Explicatii ajustări

1. Ajustarea pentru localizare

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de localizare, sens în care comparația se va realiza între proprietățile cu locație similară și cele așezate superior.

Proprietățile comparabile C și B diferă în ceea ce privește localizarea. Ajustarea pentru suprafață va fi calculată astfel: $(5 \text{ €} - 2 \text{ €}) / 5 \text{ €} = 0,6$ sau 60%

Fată de proprietatea subiect, comparabilele A și C au o localizare superioară, sens în care se vor ajusta negativ cu 60%.

Conform GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic și economic de proprietatea subiect și asupra pretului căreia s-au efectuat 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	2 euro/mp
VALOAREA DE PIAȚĂ/proprietate	2.000 euro/proprietate echivalent 9.700 lei (valoare rotunjită)

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

20.01.2021



VIII. ANEXE

ANEXA 1 – Fotografii ale bunului evaluat

ANEXA 2 - Acte de proprietate

ANEXA 3 – Documentatie cadastrală

