

România
Județul Suceava
Primăria comunei Păltinoasa
Nr. 6.466 din 13 iulie 2021

ANUNȚ

În conformitate cu prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată, Primarul comunei Păltinoasa, județul Suceava, aduce la cunoștință publică:

Proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a terenului intravilan în suprafață de 250 mp, situat în comuna Păltinoasa, județul Suceava, în favoarea domnului Ivanovici Mihai-Adrian, însoțit de Referatul de aprobare al primarului la acest proiect.

Persoanele fizice sau juridice pot depune în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare la proiectul de hotărâre mai sus-menționat până la data de **20 august 2021**, la sediul Primăriei comunei Păltinoasa - la secretarul general al comunei.



Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

PROCES - VERBAL
Încheiat astăzi, 13 iulie 2021

Noi, Corfală Georgeta, secretarul general al comunei Păltinoasa și Olari Alina-Roxana Consilier principal în cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Păltinoasa, am procedat azi, data de mai sus, la afișarea Anunțului împreună cu proiectul de hotărâre și Referatul de aprobare al primarului, arătat mai sus.

Afișarea s-a făcut la loc public și vizibil, la afișierul de la sediul Primăriei comunei Păltinoasa și pe site-ul Comunei Păltinoasa.

Drept pentru care am întocmit prezentul proces-verbal.

Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ



Consilier principal,
Alina-Roxana OLARI

ROMANIA
JUDETUL SUCEAVA
COMUNA PALTINOASA
CONSILIUL LOCAL

Nr. 6.464 din 13.07.2021

PROIECT DE HOTARARE

privind aprobarea vânzării directe a terenului în suprafața de 250 mp, situat în comuna Păltinoasa, județul Suceava, în favoarea domnului Ivanovici Mihai-Adrian

Consiliul local al comunei Păltinoasa, județul Suceava;

Având în vedere:

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei, înregistrat cu nr. 6.465 din 13.07.2021;
- Referatul de specialitate al Compartimentului urbanism 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;
- cererea și documentația depusă de domnul Ivanovici Mihai-Adrian, înregistrată sub nr. 6.290 din 12.07.2021, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 250 mp, atribuit în folosință gratuită prin HCL nr. 33 din 22.07.2004 și care este aferent construcțiilor proprietate;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator ANEVAR – Matei Anca Gabriela, înaintat cu adresa nr. 71 din 14.07.2021;

În conformitate cu prevederile:

- art. 8 din Legea nr. 15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 553, alin. (1) și (4), art. 555, art. 1650 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 364 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (1), (2) lit. c), alin. (6) lit. b); art. 139, alin.(2) și art. 196, alin.(1) lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă vânzarea directă a terenului în suprafață de 250 mp, situat în intravilanul satului Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava, identificat cu numărul cadastral 31932, din CF 31932 Păltinoasa, în favoarea domnului Ivanovici Mihai-Adrian, proprietarul construcțiilor edificate asupra acestuia, beneficiarul dreptului de folosință gratuită conform Legii nr. 15/2003, căruia i-a fost atribuit terenul prin HCL nr. 33 din 22.07.2004.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare al terenului menționat la art.1, întocmit de evaluator ANEVAR – Matei Anca Gabriela, prezentat în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Vânzarea terenului descris la art.1 se face la prețul de 4.250 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR – Matei Anca-Gabriela, la care se adaugă suma de 500 lei, reprezentând contravaloarea raportului de evaluare.

Art.4. Se împuternicește primarul comunei Păltinoasa, domnul Eduard-Rudolf Wendling, să semneze actul autentic de vânzare al terenului, iar taxele notariale aferente încheierii acestuia vor fi achitate de cumpărător.

Art.5. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului general al comunei, în termenul prevăzut de lege Primarului comunei Păltinoasa, Instituției Prefectului - Județul Suceava, compartimentelor din cadrul Primăriei comunei Păltinoasa și instituțiilor interesate și se aduce la cunoștință publică prin afișarea la sediul primăriei și pe site-ul www.primariapaltinoasa.ro.

Inițiator:
Primar,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretarul general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMARIA COMUNEI PĂLTINOASA
PRIMAR

Nr. 6.465 din 13.07.2021

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind aprobarea vânzării directe a terenului în suprafață de 250 mp, situat în comuna Păltinoasa, județul Suceava, în favoarea domnului Ivanovici Mihai-Adrian

În conformitate cu prevederile art. 8, din Legea nr.15/2003 privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuințe proprietate personală, republicată, cu modificările și completările ulterioare – *“După finalizarea construirii locuinței, consiliul local poate hotărî, la solicitarea proprietarului locuinței, vânzarea directă către acesta a terenului respectiv. Prețul de vânzare se stabilește prin expertiză tehnică, întocmită de un expert evaluator autorizat și aprobată de consiliul local”*.

Totodată potrivit dispozițiilor art. 364 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *“Prin excepție de la prevederile art. 363 alin. (1), în cazul vânzării unui teren aflat în proprietatea privată a statului sau a unității administrativ - teritoriale pe care sunt ridicate construcții, constructorii de bună - credință ai acestora beneficiază de un drept de preempțiune la cumpărarea terenului aferent construcțiilor. Prețul de vânzare se stabilește pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local sau județean, după caz”*.

Luând în considerare cererea și documentația depusă de numitul Ivanovici Mihai-Adrian, înregistrată sub nr. 6.290 din 12.07.2021, prin care solicită cumpărarea terenului în suprafață de 250 mp, atribuit în folosință gratuită prin HCL nr. 33 din 22.07.2004 și care este aferent construcțiilor proprietate, precum și raportul de evaluare al terenului menționat, întocmit de evaluator ANEVAR – Matei Anca Gabriela, propunem spre analiza și aprobare Consiliului local al comunei Paltinoasa, proiectul de hotărâre privind vânzarea directă a terenului

intravilan în suprafața de 250 mp, număr cadastral 31932, din CF 31932 Păltinoasa, situat în satul Păltinoasa, comuna Paltinoasa în favoarea domnului Ivanovici Mihai-Adrian, proprietarul construcțiilor edificate asupra acestuia, însușirea Raportului de evaluare și stabilirea prețului de vânzare în cuantum de 4.250 euro, plătit în lei la cursul de referință al Băncii Naționale a României din ziua efectuării plății, preț stabilit de evaluatorul autorizat ANEVAR – Matei Anca-Gabriela, la care se adaugă suma de 500 lei, reprezentând contravaloarea raportului de evaluare.

P R I M A R ,
Eduard-Rudolf WENDLING

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,

CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

ANEXA la
Proiect lot nr. 6464/
13.07.2021

RAPORT DE EVALUARE AL PROPRIETĂȚII IMOBILIARE:

TEREN INTRAVILAN ÎN SUPRAFATĂ 250 M²

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

PROPRIETAR: UAT PĂLTINOASA

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

CLIENTI: UAT PĂLTINOASA

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

UTILIZATOR DESEMNAT: UAT PĂLTINOASA

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

DATA RAPORTULUI: 14 iulie 2021



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: teren intravilan în suprafață 250 m² (*suprafață plană, formă regulată, deschidere la calea publică*), înscris în CF 31932 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;

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. 31932;
- Documentație cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 31932, a comunei Paltinoasa, cu nr. cadastral 31932, nr. topografic 31932.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 31932, la data evaluării, există înscrieri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat, respectiv dreptul de folsință acordat numitului Ivanovici Mihai Adrian, pe durata existenței construcțiilor, conform HCL nr. 33/22.07.2004. Pe acest teren se află edificate 2 construcții: C1- locuință, cu rgim de înălțime P+M și o suprafață construită la sol de 103 mp și C2 – anexă, garaj de 38 mp, (înscrise în CF), proprietatea lui Ivanovici Mihai Adrian.

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, afișat de BNR, anume 4,93 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: 14.07.2021;

Data evaluării: 14.07.2021;

Data raportului: 14.07.2021;

Abordări utilizate si valori obtinute:

- *Abordarea prin piață* – 4.250 euro/echivalent 21.000 lei;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată prin abordarea prin piață, la data de 14.07.2021 este de: **4.250 euro/echivalent 21.000 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 250 m², înscris în CF 31932 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;

14.07.2021

Evaluator autorizat EPI,
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 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 află 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 250 m², situat în comuna Paltinoasa, județul Suceava, C.P. 727415; Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - proprietar al bunului supus evaluării care detine 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 31932, nr. topografic 31932, nr. cadastral 31932, teren intravilan în suprafață măsurată de 250 m². Bunul imobil este învecinat conform Planului de amplasament din documentația cadastrală.

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform actului de declarație tabulară din data de 26.10.1939 și extras CF nr. 31932 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”.

În Extrasul de Carte Funciara nr. 31932, la data evaluării, există înscrieri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat, respectiv dreptul de folosință acordat numitului Ivanovici Mihai Adrian, pe durata existenței construcțiilor, conform HCL nr. 33/22.07.2004. Pe acest teren se află edificate 2 construcții: C1- locuință, cu regim de înălțime P+M și o suprafață construită la sol de 103 mp și C2 – anexă, garaj de 38 mp, (înscrise în CF), proprietatea lui Ivanovici Mihai Adrian.



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 14.07.2021 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 14.07.2021 – 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 14.07.2021.

Valoarea estimată este raportată în Euro. Conversia valorii în lei s-a făcut la cursul de 1 EUR = 4,93 lei, valabil pentru data de 14.07.2021. 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, conform cărui înscrisuri 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 14.07.2021, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare si 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

- *informatii primite de la client/propietar:*
 - datele de identificare a proprietății evaluate;
 - documente care atestă situația juridică a proprietății supuse evaluării;
 - istoricul proprietății;
 - scopul evaluării;
- *informatii 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 referința 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, 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 cunoștința de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati, care să afecteze bunul imobil.
- Valoarea de piață estimată este valabilă la data evaluării, în condiții de finanțare 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 evaluare sunt cele puse la dispoziție de clientul proprietar, în cuprinsul cărora se regăsește 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;

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 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, arată 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, VECINĂȚĂȚI 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 stâng al Vaii 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 raului Moldova, ce o despart de satul Capu Campului, din comuna Valea Moldovei.

Economia locală este reprezentată de activități legate de cultivarea pământului, creșterea animalelor, exploatarea și prelucrarea lemnului și de valorificarea unor obiecte de artizanat tradiționale.

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

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

Proprietatea subiect se află situată în satul Paltinoasa, comuna Paltinoasa, cu acces din drumul public, având în vecinătate proprietăți rezidențiale.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform actelor de proprietate și 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 31932, parcela 31932, drept de proprietate dobândit prin acte juridice;
- nr. cadastral: 31932;
- suprafață teren măsurată: 250 m²;
- categorie de folosință: curți construcții;
- vecinătăți conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului;
- în Extrasul de Carte Funciara nr. 31932, la data evaluării, există înscrieri privitoare la sarcini asupra bunului evaluat, respectiv dreptul de folosință acordat numitului Ivanovici Mihai Adrian, pe durata existenței construcțiilor, conform HCL nr. 33/22.07.2004. Pe acest teren se află edificate 2 construcții: C1- locuință, cu regim de înălțime P+M și o suprafață construită la sol de 103 mp și C2 – anexă, garaj de 38 mp, (înscrise în CF), proprietatea lui Ivanovici Mihai Adrian;

3.3. DESCRIEREA TERENULUI

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- terenul este situat în intravilanul satului Paltinoasa, comuna Păltinoasa, în centrul zonei rezidențiale;
- proprietatea subiect este înscrisă în Cartea Funciară nr. 31932, are suprafața de 250 m², numărul cadastral: 31932, nr. topografic 31932;
- teren intravilan parțial împrejmuit, cu o formă regulată;
- terenul are deschidere la drumul public;
- toate utilitățile;
- există corespondență între amplasarea proprietății și situația scriptică a acesteia, precum și între amplasare și situația fizică a proprietății;
- în raport de documente, proprietatea nu se consideră liberă de sarcini, iar dreptul de proprietate poate fi transferat integral utilizatorului legal, deținătorul dreptului de folosință și a dreptului de proprietate asupra construcțiilor;

În prezent, terenul studiat este un amplasament ocupat de 2 construcții: C1- locuință, cu regim de înălțime P+M și o suprafață construită la sol de 103 mp și C2 – anexă, garaj de 38 mp, (înscrise în CF), proprietatea lui Ivanovici Mihai Adrian.

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 actului tabular din data de 13.04.1929.

Imobilul teren este identificat prin nr. cadastral 31932 Paltinoasa, are suprafața măsurată de 250 m², numărul cadastral și topografic 31932. 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 rezultantă a intercațiunii 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 case unifamiliale fiind zona central-rezidențială a localității. Distanța față de proprietățile complementare (piață, magazine, instituții de învățământ etc.) este mică.

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, 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 centrală 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 250 mp, situată în localitatea Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan. Accesul la proprietate se realizează din drum public, topografia este plană, utilitățile disponibile. Nu există cereri pe piață în vederea închirierii amplasamentului. Pe amplasament se află edificate 2 construcții: C1- locuință, cu regim de înălțime P+M și o suprafață construită la sol de 103 mp și C2 - anexă, garaj de 38 mp, (înscrise în CF), proprietatea lui Ivanovici Mihai Adrian, astfel că utilizatorii finali sunt persoanele deținătoare ale construcțiilor și a dreptului de folosință al terenului.

3. Aria pieței

Proprietatea imobiliară supusă descrierii, se află în satul Paltinoasa, fiind amplasată în zona centrală a localității. Zona din care face parte se regăsește în preferințele cumpărătorilor imobiliari, propice amenajării unei locuințe unifamiliale.

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 utilizatorului 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 preț.

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.

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](http://bucovinaimobiliare.ro), 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. INTERACȚIUNEA 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 prețurilor. O piață în depresiune (stagnantă) este o piață în care o scădere a cererii este însoțită de o supraofertă și de o scădere a prețurilor.

Pentru tipul proprietății evaluate, având în vedere caracteristicile acesteia, se poate vorbi de o piață funcțională.

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 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 – 250 mp;

- forma terenului - regulată;
- amplasarea terenului - în zona intravilană;
- toate utilitățile;

Terenul este situat într-o în zona central a comunei Păltinoasa în care se află atât cladiri/case cu regim de construire P, P+M, P+E, cât și proprietăți comerciale. Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizările 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 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 constructii cu destinatie rezidentială.

Testul fezabilității financiare

Datorita faptului ca pe teren se află edificată o constructie de tipul P+M și anexe, înscrise în Carta Funciară, ne determină să tragem concluzia ca această constructie este fezabilă financiar.

Testul valorii maxime sau maxim productive

Întrucât există o singură utilizare care este permisă legal, posibilă fizic, fezabilă financiar, rezulta ca o astfel de constructie, este maxim productiva. Alte utilizări, precum cea nerezidentială, ar fi posibilă, însă nu ar oferi confortul necesar, din cauza spațiului limitat.

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, împrejmuire și alei interioare.

VI. EVALUAREA PROPRIETATII

- 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 sunt dificil 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 utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, 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 zona.
- 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 250 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 1.024 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; zonă central, utilitățile disponibile, acces drum public. Prețul de vânzare cerut este de 17 Euro/mp.

The screenshot shows a real estate listing on the website storia.ro. The listing is for a plot of land (teren intravilan) of 1,024 mp, located in Paltinoasa, Suceava. The price is listed as 17,500 € (17 €/m²). The listing is by an agent named Ioan Pascari with the phone number 0756 252 755. The main image shows a road with a red outline indicating the plot's location. There are several smaller images below the main one. The website interface includes a search bar, navigation menu, and a 'Trimite mesajul' button.



2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 3.810 mp, este situat în comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile, acces pe drum pietruit. Prețul de vânzare cerut este de 11 euro/mp.

3 810 m², teren de vânzare - Su... x +

storia.ro/oferta/teren-intravilan-in-capu-codrului-IDnFol.html#ef6b41ef83

storia Anunturi • Ansambluri rezidențiale • Companii • Blog • Creditare • Carticica de biniste Contul meu Adauga anunt

< Inapoi la cautare Teren de Vânzare > Suceava > Paltinoasa > Capu Codrului > Teren intravilan în Capu Codrului

Teren intravilan în Capu Codrului

Suceava (judet), Capu Codrului

41 800 €
11 €/m²

Simona Marcu
758 Afiseaza numarul

Numerele tale *
E-mail *
Numele tău de telefon *

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

Administratoarea acestor date este S.C. OLY Online Services S.R.L. (storia)mai mult
Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 2500 mp, este situat în comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile, acces pe drum pietruit. Prețul de vânzare cerut este de 10 euro/mp.

2 500 m², teren de vânzare - Su... x +

storia.ro/oferta/teren-guia-humorului-2500-mp-IDnzFe.html#e8f066ad39

25 000 € 2 500 m² Suceava (judet), Paltinoasa

Suceava (judet), Paltinoasa

25 000 €
10 €/m²

Ioan Pascar
756 Afiseaza numarul

Numerele tale *
E-mail *
Numele tău de telefon *

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

Administratoarea acestor date este S.C. OLY Online Services S.R.L. (storia)mai mult
Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raporteaza

Prezentare generala
Suprafata teren (m²): 2 500 m² Tip proprietate: teren agricol

27



| EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE | | | | | |
|--|----------------|------------------|--------------------|--------------------|------------------|
| | Subiect | Comp. A | Comp. B | Comp. C | Comp. D |
| Element de comparatie | | | | | |
| Suprafata (mp) | 250 mp | 1,024 mp | 3,810 mp | 2,500 mp | 0 mp |
| Pret oferta / vanzare (€/mp) | | 17 €/mp | 11 €/mp | 10 €/mp | 0 €/mp |
| Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5% | | | | | |
| TIPUL COMPARABILEI (tranzactie/oferta) | | oferta | oferta | oferta | oferta |
| Marja de negociere din piata specifica (%) | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0.0 €/mp | 0.0 €/mp | 0.0 €/mp | 0.0 €/mp |
| Pret estimat de tranzactie (€/mp) | | 17 €/mp | 11 €/mp | 10 €/mp | 0 €/mp |
| ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII | | | | | |
| DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut | Drept absolut |
| Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0.0 €/mp | 0.0 €/mp | 0.0 €/mp | 0.0 €/mp |
| Pret ajustat (€/mp) | | 17 €/mp | 11 €/mp | 10 €/mp | 0 €/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) | | 17 €/mp | 11 €/mp | 10 €/mp | 0 €/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) | | 17 €/mp | 11 €/mp | 10 €/mp | 0 €/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) | | 17 €/mp | 11 €/mp | 10 €/mp | 0 €/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) | | 17 €/mp | 11 €/mp | 10 €/mp | 0 €/mp |
| ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII | | | | | |
| LOCALIZARE | | locatie similara | locatie inferioară | locatie inferioară | locatie similara |
| Comparativ cu subiectul | | | | | |
| Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 40% | 40% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0.0 €/mp | 4.4 €/mp | 4.0 €/mp | 0 €/mp |
| Pret ajustat (€/mp) | | 17 €/mp | 15 €/mp | 14 €/mp | 0 €/mp |
| CARACTERISTICI FIZICE | | | | | |
| SUPRAFATA (mp) | 250.00 mp | 1,024 mp | 3,810 mp | 2,500 mp | 0 mp |
| Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 35% | 35% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0 €/mp | 2 €/mp | 2 €/mp | 0 €/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) | drum asfaltat | drum asfaltat | drum asfaltat | drum asfaltat | drum asfaltat |
| Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0 €/mp | 0 €/mp | 0 €/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 | energie el. | energie el. | energie el. | energie el. | energie el. |
| Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0 €/mp | 0 €/mp | 0 €/mp | |
| FORMA IN PLAN & DESCHIDERE | regulata | similar | similar | similar | similar |
| Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0 €/mp | 0 €/mp | 0 €/mp | |
| Total ajustare caracteristici fizice % | | 0% | 75% | 75% | 0% |
| Total ajustare caracteristici fizice (€/mp) | | 0 €/mp | 6 €/mp | 5 €/mp | 0 €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 17.00 €/mp | 17.00 €/mp | 16.00 €/mp | 0.00 €/mp |
| Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren constructibil | da | nu | nu | nu | nu |
| Cuquantum ajustare (%) | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Cuquantum ajustare (€/mp) | | 0 €/mp | 0 €/mp | 0 €/mp | 0 €/mp |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 17.00 € | 17.00 € | 16.00 € | 0.00 € |
| Ajustare totala netă absolută (€) | | 0 €/mp | 6 €/mp | 6 €/mp | 0 €/mp |
| Ajustare totala netă procentuală (%) | | 0% | 75% | 75% | 0% |
| Ajustare totala brută absolută (€) | | 0 | 6 | 6 | 0 |
| Ajustare totala brută procentuală (%) | | 0% | 75% | 75% | 0% |
| Număr ajustări | | 0 | 2 | 2 | 0 |
| PRET AJUSTAT (€/mp) | | 17 € | 17 € | 16 € | 0 € |
| Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp) | | | | 17 | |
| Valoarea de piață (rotunjită) (€) | | | | 4.250 | |
| Valoarea de piață (rotunjită) LEI | Curs euro | 4.9300 | | 21.000 | |

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 A și C diferă în ceea ce privește localizarea. Ajustarea pentru localizare va fi calculată astfel: $(17 \text{ €} - 10 \text{ €}) / 17 \text{ €} = 0,41$ sau 41%

Fată de proprietatea subiect, comparabilele B și C au o localizare inferioară, sens în care se vor ajusta pozitiv cu 40%.

2. Ajustarea pentru suprafață

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de suprafață, sens în care comparația se va realiza între proprietățile cu suprafață mică și cele cu suprafață mare.

Proprietățile comparabile A și B diferă în ceea ce privește suprafața. Ajustarea pentru suprafață va fi calculată astfel: $(17 \text{ €} - 11 \text{ €}) / 17 \text{ €} = 0,35$ sau 35%

Fată de proprietatea subiect, comparabilele B și C au o suprafață mai mare, sens în care se vor ajusta pozitiv cu 35%.

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 speta comparabila A.

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.

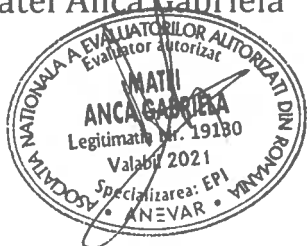
Valoarea de piață este o reprezentare a prețului agreat de vânzător și cumpărător în condițiile definiției valorii de piață. Conceptul de valoare de piață presupune un preț negociat într-o piață deschisă și competitivă. În acest context, în procesul de evaluare, evaluatorul a fost nevoit să întreprindă 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 | 17 euro/mp |
| VALOAREA DE PIAȚĂ/proprietate | 4.250 euro/proprietate echivalent 21.000 lei |

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

14.07.2021





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

| | |
|------------|------|
| Nr. cerere | 8691 |
| Zlucă | 22 |
| Luna | 04 |
| Anul | 2021 |

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 31932 Paltinoasa

Cod verificare
100103671677



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. CF vechi:2391 capu codrului

Nr. topografic:1540

Adresa: Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava

| Nr. Crt | Nr. cadastral Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe |
|---------|---------------------------------|-----------------|--|
| A1 | 31932 | 250 | Teren împrejmuit; imprejmuit cu gard din fier |

Construcții

| Crt | Nr cadastral Nr. | Adresa | Observații / Referințe |
|------|---------------------|-------------------------------|---|
| A1.1 | 31932-C1 | Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava | Nr. niveluri:2; S. construita la sol:103 mp; S. construita desfasurata:154 mp; Casa P+M din BCA, An construire 2016 |
| A1.2 | 31932-C2 | Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava | Nr. niveluri:1; S. construita la sol:38 mp; Garaj din BCA, An construire 2016 |

B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale | Referințe |
|---|------------|
| 464 / 12/12/1939 Act nr. declaratie tabulara, din 26/10/1939 (deciziunea Prefecturii judetului Cimpulung Moldovenesc nr. 2430/29 din 13.04.1929); | |
| B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PALTINOASA OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2391 capu codrului) | A1 |
| 8691 / 22/04/2021 Act Administrativ nr. 1980, din 22/02/2021 emis de Primaria comunei Paltinoasa; Act Notarial nr. 3384, din 07/12/2020 emis de BNP Lacramioara Gabriela Pelepcu; Act Administrativ nr. 1981, din 22/02/2021 emis de Primaria comunei Paltinoasa; | |
| B2 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) IVANOVICI MIHAI-ADRIAN | A1.1, A1.2 |

C. Partea III. SARCINI

| Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| 46 / 12/01/2005 Hotarare nr. 33, din 22/07/2004 emis de Consiliul Local al comunei Paltinoasa (legea nr. 15/9.01.2003 - privind sprijinul acordat tinerilor pentru construirea unei locuinte proprietate personala); | |
| C1 Intabulare, drept de FOLOSINTA gratuita, pe durata existentei locuintei proprietate personala, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) IVANOVICI MIHAI ADRIAN OBSERVATII: (provenita din conversia CF 2391 capu codrului) | A1 |



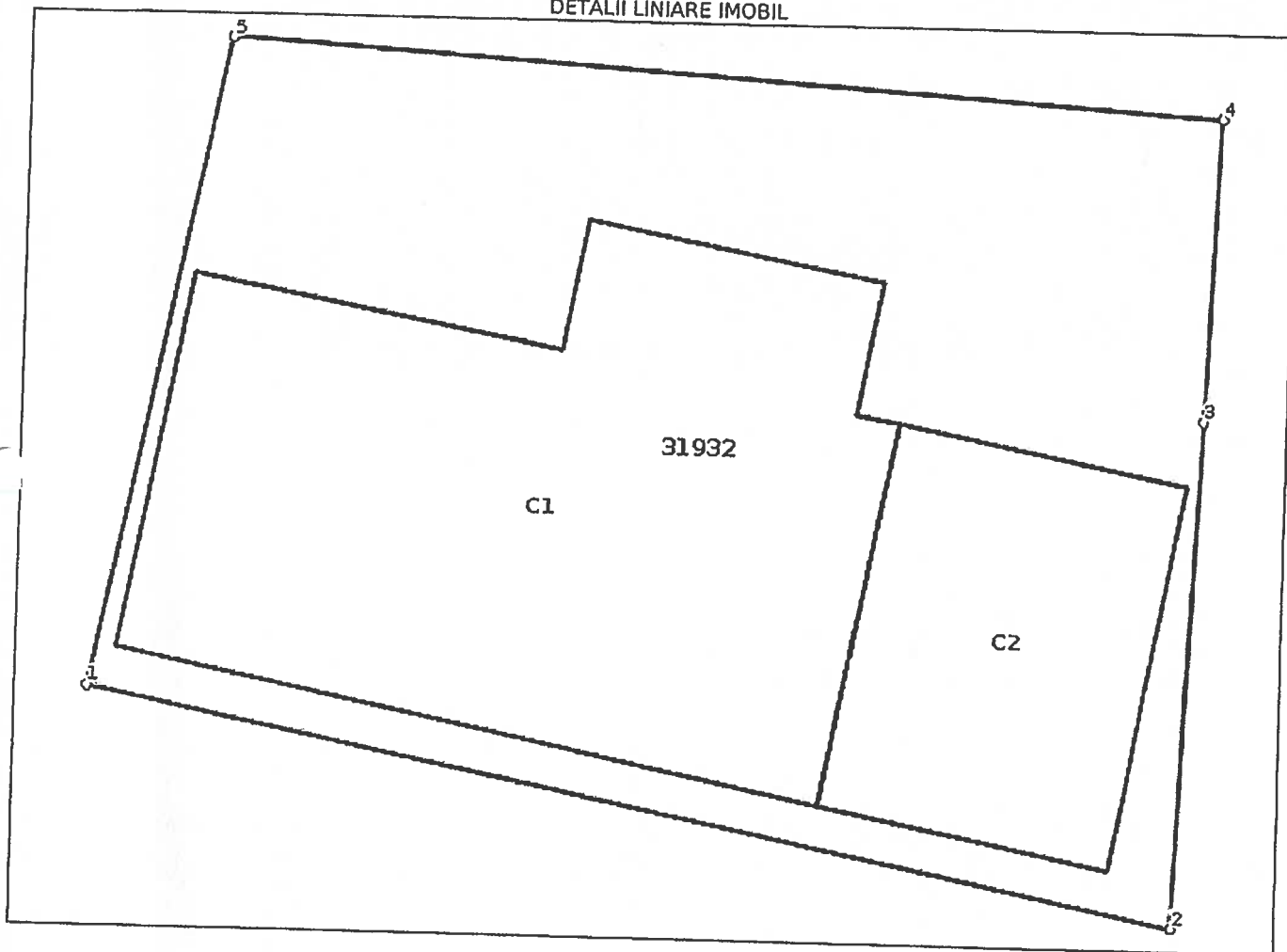
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

| | | |
|--------------|-----------------|----------------------------|
| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
| 31932 | 250 | împrejmuț cu gard din fier |

* 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 | curți construcții | DA | 250 | - | - | 1540 | |

Date referitoare la construcții

| Crt | Număr | Destinație construcție | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe |
|------|----------|-------------------------|--------------|-------------------|---|
| A1.1 | 31932-C1 | construcții de locuințe | 103 | Cu acte | S. construită la sol:103 mp; S. construită desfășurată:154 mp; Casa P+M din BCA, An construire 2016 |
| A1.2 | 31932-C2 | construcții anexa | 38 | Cu acte | S. construită la sol:38 mp; Garaj din BCA, An construire 2016 |

Lungime Segmente

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1 | 2 | 20.009 |
| 2 | 3 | 9.127 |



| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|------------------------|
| 3 | 4 | 5.433 |
| 4 | 5 | 17.878 |
| 5 | 1 | 11.99 |

** 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 in vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

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

S-a achitat tariful de 241 RON, -Dovada plata card online nr.357/22-04-2021 în suma de 241, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 261, 263.

Data soluționării,

18-05-2021

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,

IONEL BIG

Ionel Big

(parafa și semnătura)

Semnat digital de Ionel Big

Data: 2021.05.18 15:51:19

Referent,

(parafa și semnătura)





100103671677

Incheiere Nr. 8691 / 22-04-2021



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

Dosarul nr. 8691 / 22-04-2021

INCHEIERE Nr. 8691**Registrator: MARIA DUMBRAVA****Asistent: IONEL BIG**

Asupra cererii introduse de COMUNA PALTINOASA domiciliat in - privind Actualizarea informatiilor tehnice in cartea funciara, in baza:

-Act Notarial nr.3384/07-12-2020 emis de BNP Lacramioara Gabriela Pelepcu;

-Act Administrativ nr.1981/22-02-2021 emis de Primaria comunei Paltinoasa;

-Act Administrativ nr.1980/22-02-2021 emis de Primaria 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 241 lei, cu documentul de plata:

-Dovada plata card online nr.357/22-04-2021 in suma de 241

pentru serviciul avand codul 261, 263

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 31932nr. topografic 1540, inscris in cartea funciara 31932 UAT

Paltinoasa avand proprietarii: COMUNA PALTINOASA in cota de 1/1 de sub B.1;

- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire construire in cota de 1/1 asupra A1.1, A1.2 in favoarea IVANOVICI MIHAI-ADRIAN, sub B.2 din cartea funciara 31932 UAT Paltinoasa;

- se actualizeaza informatiile tehnice in sensul ca imobilul are categoria de folosinta curti constructii . asupra A.1, A1.1, A1.2 sub B.3 din cartea funciara 31932 UAT Paltinoasa;

Prezenta se va comunica părților:

CROITORU MIHAELA - IONELA

IVANOVICI MIHAI-ADRIAN

*) 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,

Registrator,

Asistent Registrator,

18-05-2021 **Maria**Semnat digital de
MARTA DUMBRAVA
Maria Dumbrava

IONEL BIG

Semnat digital de Ionel Big

Dumbrava

Data: 2021.05.18

Ionel Big

Data: 2021.05.18 15:51:53

15:56:37 +03'00'

+03'00'

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

