

România
Județul Suceava
Primăria comunei Păltinoasa
Nr. 1455 din 14 februarie 2025

A N U N T

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 prin licitație publică a unor bunuri imobile, proprietate privată a comunei Păltinoasa, județul Suceava, 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 **04 martie 2025**, la sediul Primăriei comunei Păltinoasa - la secretarul general al comunei.

Secretar general al comunei,
Liliana-Laura ALDEA

P R O C E S - V E R B A L
Încheiat astăzi, 17 ianuarie 2025

Noi, Aldea Liliana-Laura, secretarul general al comunei Păltinoasa și Orhean Sabina, referent 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,
Liliana-Laura ALDEA

Referent,
Sabina ORHEAN

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
CONSILIUL LOCAL
Nr. 535 din 20.01.2025

P R O I E C T D E H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile, proprietate
privată a comunei Păltinoasa, județul Suceava

Consiliul local al comunei Păltinoasa, județul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Păltinoasa, județul Suceava, înregistrat la nr. 536 din 20.01.2025;
- raportul 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;

În conformitate cu prevederile:

- 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;
- extrasele de carte funciara nr. 32637 Păltinoasa, nr. 36934 Păltinoasa, nr. 37012 Păltinoasa, eliberate de BCPI Gura Humorului;
- Rapoartele de evaluare nr. 165/11.12.2024, nr. 166/11.12.2024 și nr. 9/14.01.2025 întocmite de doamna Matei Anca-Gabriela, evaluator ANEVAR;

În temeiul dispozițiilor art.129, alin. (2), lit.c); alin.(6), lit.b); art.139, alin.(3), lit.g); art. 196, alin.(1), lit.a); art. 354, alin.(1); art.355 și art.363 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 prin licitație publică a unui teren proprietate privată a comunei Păltinoasa, județul Suceava, situat în comuna Păltinoasa, satul Capu Codrului, județul Suceava, înscris în CF 32637 Păltinoasa, nr. cadastral 3263, în suprafață de 500 mp identificat conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a comunei Păltinoasa, județul Suceava, situat în comuna Păltinoasa, satul Păltinoasa, județul Suceava, înscris în CF 37012 Păltinoasa, nr. cadastral 37012, în suprafață de 387 mp identificat conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.3. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile: teren proprietate privată a comunei Păltinoasa, județul Suceava, situat în comuna Păltinoasa, satul Păltinoasa, județul Suceava, înscris în CF 36934 Păltinoasa, nr. cadastral 36934, în suprafață de 16 mp,

împreună cu clădirea în suprafață de 16 mp înscrisă în CF 36934-C1 Păltinoasa, identificate conform anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.4. (1) Se însușește **Raportul de evaluare** pentru stabilirea prețului vânzării terenurilor, menționate la art.1, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației în quantum de 9.940 lei, conform Raportului de evaluare nr. 166/2024 întocmit de jr. Matei Anca Gabriela - evaluator ANEVAR.

Art.5. (1) Se însușește **Raportul de evaluare** pentru stabilirea prețului vânzării terenurilor, menționate la art.2, conform anexei nr.5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației în quantum de 11.540 lei, conform Raportului de evaluare nr. 165/2024 întocmit de jr. Matei Anca Gabriela - evaluator ANEVAR

Art.6. (1) Se însușește **Raportul de evaluare** pentru stabilirea prețului vânzării bunurilor imobile, menționate la art.3, conform anexei nr.6, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației în quantum de 560 lei pentru teren și 4750 lei pentru clădire, conform Raportului de evaluare nr. 9/14.01.2025 întocmit de jr. Matei Anca Gabriela - evaluator ANEVAR

Art.7. Se aprobă **Studiile de oportunitate** privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile prezentate la art.1, art. 2 și art.3, conform Anexelor nr.7, 8 și 9, care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8. Cu ducerea la îndeplinirea prevederilor prezentei hotărâri se însărcinează primarul comunei Păltinoasa, prin aparatul de specialitate.

Art.9. Secretarul general al comunei Păltinoasa va comunica prezenta hotărâre celor interesați, primarului comunei Păltinoasa și la Instituția Prefectului – Județul Suceava.

INIȚIATOR :
PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretarul general al comunei,
Liliana-Laura ALDEA

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
PRIMAR
Nr. 536 din 20.01.2025

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unor bunuri imobile, proprietate
privată a comunei Păltinoasa, județul Suceava

Potrivit art.129, alin.(6), lit. b) și art.139, alin.(3), lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, consiliul local hotărăște **vânzarea**, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

Prevederile art.363 alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare - *Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat*, stabilesc că vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

Terenurile care fac obiectul acestor solicitări au următoarele caracteristici:

1. Teren în suprafață de 500 mp:

- este situat în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava;
- are categoria de folosință curți construcții și este situat în extravilan;
- aparține domeniului privat al comunei Păltinoasa, fiind identificat la poziția nr. 51 din Anexa la Hotărârea 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 a Consiliului Local Păltinoasa;
- este înscris în CF 32637 Păltinoasa, cu nr. cadastral 32637;
- nu este ipotecat și nu are alte interdicții de înstrăinare.

2. Teren în suprafață de 387 mp:

- este situat în satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava;
- are categoria de folosință fâneță și este situat în intravilan;
- aparține domeniului privat al comunei Păltinoasa, fiind identificat la poziția nr. 128 din Anexa la Hotărârea 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 a Consiliului Local Păltinoasa;
- este înscris în CF 37012 Păltinoasa, cu nr. cadastral 37012;
- nu este ipotecat și nu are alte interdicții de înstrăinare.

3. Bunurile imobile: teren cu clădire, în suprafață de 16 mp fiecare:

- sunt situate în satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava;
- terenul are categoria de folosință curți construcții și este situat în intravilan;
- clădirea de pe acest teren are o suprafață construită la sol de 16 mp cu un singur nivel de înălțime, fiind construită din lemn;
- bunurile imobile aparțin domeniului privat al comunei Păltinoasa, fiind identificate la pozițiile nr. 12 și 13 din Anexa la Hotărârea 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 a Consiliului Local Păltinoasa;
- sunt înscrise în CF 36934 Păltinoasa, cu nr. cadastral 36934 și nr. 36934-C1;
 - nu sunt ipotecate și nu au alte interdicții de înstrăinare.

Toate amplasamente studiate nu fac obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

Această vânzare a imobilelor mai sus menționate generează o serie de beneficii administrației publice locale, în sensul că este aducătoare de venituri financiare suplimentare la bugetul local, generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite.

Având în vedere cele menționate mai sus, propunem aprobarea proiectului de hotărâre în forma prezentată.

PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1 la PH nr. Nr. 535 din 20.01.2025

DATE DE IDENTIFICARE
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului privat al
comunei Păltinoasa, județul Suceava

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Date de identificare
1	Teren	Satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava; suprafața de 500 mp, situat în extravilan; categoria de folosință – curți construcții nr. cadastral: 32637; Cartea Funciară 32637 Păltinoasa; Vecinătăți: N- domeniul privat al comunei Păltinoasa, S- domeniul privat al comunei Păltinoasa, E- drum, V- domeniul privat al comunei Păltinoasa.

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

INIȚIATOR:
PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretarul general al comunei,
Liliana-Laura ALDEA

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 2 la PH nr. Nr. 535 din 20.01.2025

DATE DE IDENTIFICARE
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului privat al
comunei Păltinoasa, județul Suceava

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Date de identificare
1	Teren	Satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava; suprafața de 387 mp, situat în intravilan; categoria de folosință – fânețe; nr. cadastral: 37012; Cartea Funciară 37012 Păltinoasa; Vecinătăți: N – proprietate privată; S – domeniul privat al comunei Păltinoasa; E – domeniul privat al comunei Păltinoasa; V – proprietate privată.

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

INIȚIATOR :
PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretarul general al comunei,
Liliana-Laura ALDEA

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 3 la PH nr. Nr. 535 din 20.01.2025

DATE DE IDENTIFICARE
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului privat al
comunei Păltinoasa, județul Suceava

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Date de identificare
1	Teren	Situat în intravilanul satului Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava; suprafața: 16 mp ; categoria de folosință: curți construcții; nr. cadastral: 36934; Cartea Funciară 36934 Păltinoasa; Vecinătăți: N – Școala generală cu clasele I-VIII, S – proprietate privată, E – DN17, V – proprietate privată
2	Clădire	Clădire P – construcție anexă, situată în intravilanul satului Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava; nr. niveluri: 1, suprafața construită la sol: 16 mp; suprafața construită desfășurată 16 mp; construcție din lemn cu acoperiș din tablă; nr. cadastral 36934-C1, Cartea Funciară 36934 Păltinoasa; Vecinătăți: N – Școala generală cu clasele I-VIII, S – proprietate privată, E – DN17, V – proprietate privată

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

INIȚIATOR:
PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretarul general al comunei,
Liliana-Laura ALDEA

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 7 la PH nr. 535 din 20.01.2025

STUDIUL DE OPORTUNITATE
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului privat al
comunei Păltinoasa, județul Suceava

1. Prezentarea generală

Terenul care face obiectul vânzării este amplasat în comuna Păltinoasa, județul Suceava, în suprafață de 500 mp, identificat în CF 32637 Păltinoasa, nr. cadastral 32637.

2. Regimul juridic

Terenul ce se propune spre vânzare aparține domeniului privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava. Suprafața de teren situată în satul Capu Codrului este identificată conform prezentării de mai sus și a planului de situație anexat.

3. Necesitatea:

Printr-o cerere înregistrată la Primăria comunei Păltinoasa, se solicită cumpărarea acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al comunei Păltinoasa.

Terenul care face obiectul acestei solicitări are următoarele caracteristici:

- este situat în satul Capu Codrului, comuna Păltinoasa, județul Suceava;
- are o suprafață de 500 mp categoria de folosință –curți construcții, situat în extravilan;
- aparține domeniului privat de interes local al comunei, fiind identificat la poziția nr. 51 din Anexa la Hotărârea nr. 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 a Consiliului Local Păltinoasa;
- este înscris în CF 32637 UAT Păltinoasa, cu nr. cadastral 32637;
- nu este ipotecat și nu are alte interdicții de înstrăinare;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

4. Oportunitatea:

Vânzarea imobilului mai sus menționat generează următoarele beneficii:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, etc;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite și eventualele construcții ce vor putea fi amenajate pe acest teren;
- întreținerea spațiilor aflate în vecinătatea acestui teren.

5. Legalitatea

Proiectul de hotărâre propus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al comunei, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art.129, alin.(6), lit.b) și art.139, alin.(3), lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - *Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:*

“(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale

se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(4) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(5) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(6) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(8) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.”

- prevederile art. 13, alin. (1) și ale art. 16, alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: "Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției." și "Terenurile prevăzute la art. 13, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștința publică de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației."

Propunerea privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei, consideram, ca este necesară, oportună și legală.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al comunei Păltinoasa.

*Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU*

INIȚIATOR :
PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretarul general al comunei,
Liliana-Laura ALDEA

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 8 la PH nr. 535 din 20.01.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE
privind vânzarea prin licitație publică a unui teren ce aparține domeniului privat al
comunei Păltinoasa, județul Suceava

1. Prezentarea generală

Terenul care face obiectul vânzării este amplasat în comuna Păltinoasa, județul Suceava, în suprafață de 387 mp, identificat în CF 37012 Păltinoasa, nr. cadastral 37012.

2. Regimul juridic

Terenul ce se propune spre vânzare aparține domeniului privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava. Suprafața de teren situată în satul Păltinoasa este identificată conform prezentării de mai sus și a planului de situație anexat.

3. Necesitatea:

Printr-o cerere înregistrată la Primăria comunei Păltinoasa, se solicită cumpărarea acestei suprafețe de teren aparținând domeniului privat al comunei Păltinoasa.

Terenul care face obiectul acestei solicitări are următoarele caracteristici:

- este situat în satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava;
- are o suprafață de 387 mp categoria de folosință – fânețe, situat în intravilan;
- aparține domeniului privat de interes local al comunei, fiind identificat la poziția nr. 128 din Anexa la Hotărârea nr. 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 a Consiliului Local Păltinoasa;
- este înscris în CF 37012 UAT Păltinoasa, cu nr. cadastral 37012;
- nu este ipotecat și nu are alte interdicții de înstrăinare;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

4. Oportunitatea:

Vânzarea imobilului mai sus menționat generează următoarele beneficii:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, etc;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite și eventualele construcții ce vor putea fi amenajate pe acest teren;
- întreținerea spațiilor aflate în vecinătatea acestui teren.

5. Legalitatea

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea și aprobarea Consiliului Local al comunei, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art.129, alin.(6), lit.b) și art.139, alin.(3), lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - *Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:*

“(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale

se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.

(3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.

(4) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.

(5) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

(6) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

(7) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.”

- prevederile art. 13, alin. (1) și ale art. 16, alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: "Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției." și "Terenurile prevăzute la art. 13, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștința publică de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației."

Propunerea privind vânzarea prin licitație publică a unui teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei, consideram, ca este necesară, oportună și legală.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al comunei Păltinoasa.

*Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU*

INIȚIATOR :
PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretarul general al comunei,
Liliana-Laura ALDEA

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 9 la PH nr. 535 din 20.01.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind vânzarea prin licitație publică a unor bunuri imobile ce aparține domeniului privat al
comunei Păltinoasa, județul Suceava**

1. Prezentarea generală

Bunurile care fac obiectul vânzării sunt:

teren amplasat în satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava, în suprafață de 16 mp, identificat în CF 36934 Păltinoasa, nr. cadastral 36934 și clădire amplasată pe terenul în suprafață de 16 mp identificată în CF 36934 Păltinoasa, nr. cadastral 36934-C1.

2. Regimul juridic

Bunurile imobile ce se propun spre vânzare aparțin domeniului privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava. Suprafața de teren cu clădire, situate în satul Păltinoasa sunt identificate conform prezentării de mai sus și a planului de situație anexat.

3. Necesitatea:

Printr-o cerere înregistrată la Primăria comunei Păltinoasa, se solicită cumpărarea acestor bunuri imobile- teren cu clădire, aparținând domeniului privat al comunei Păltinoasa.

Bunurile imobile care fac obiectul acestei solicitări au următoarele caracteristici:

- terenul este situat în satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava;
- are o suprafață de 16 mp categoria de folosință – curți construcții, situat în intravilan;
- clădirea de pe acest teren este în suprafață construită la sol și desfășurată de 16 mp, cu un singur nivel de înălțime, fiind construită din lemn.
- bunurile aparțin domeniului privat de interes local al comunei, fiind identificate la pozițiile nr. 12 și 13 din Anexa la Hotărârea nr. 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 a Consiliului Local Păltinoasa;
- sunt înscrise în CF 36934 UAT Păltinoasa, cu nr. cadastral 36934 și 36934-C1;
- nu sunt ipotecate și nu au alte interdicții de înstrăinare;
- nu fac obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate în baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

4. Oportunitatea:

Vânzarea imobilelor mai sus menționate generează următoarele beneficii:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe și impozite, etc;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite și eventualele construcții ce vor putea fi amenajate pe acest teren;
- întreținerea spațiilor aflate în vecinătatea acestui teren.

5. Legalitatea

Proiectul de hotărâre propus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al comunei, este justificat și susținut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative în vigoare:

- prevederile art.129, alin.(6), lit.b) și art.139, alin.(3), lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - *Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat*:
 - “(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
 - (2) Stabilirea oportunității vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităților administrativ - teritoriale și organizarea licitației publice se realizează de către autoritățile prevăzute la art. 287, cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
 - (3) Vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile aparținând unităților administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București, respectiv a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului, după caz.
 - (4) Garanția se stabilește între 3 și 10% din prețul contractului de vânzare, fără TVA.
 - (5) Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.
 - (6) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.
 - (7) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării prețului.”
- prevederile art. 13, alin. (1) și ale art. 16, alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: "Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției." și "Terenurile prevăzute la art. 13, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștința publică de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată la sediul acestora și tipărită în cel puțin două ziare de largă circulație, cu minimum 20 de zile înainte de data licitației."

Propunerea privind vânzarea prin licitație publică a bunurilor imobile prezentate mai sus, aparținând domeniului privat de interes local al comunei, consideram, ca este necesară, oportună și legală.

Proiectul de hotărâre împreună cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbateră și aprobarea Consiliului Local al comunei Păltinoasa.

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Elena-Rahila BADALI

Contrasemnează:

Secretarul general al comunei,

Liliana-Laura ALDEA

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

LEGITIMATIE NR. 19130

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

CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

NR. 166/11.12.2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că s-a efectuat raportul de evaluare, al proprietăților imobiliare, situate în comuna Paltinoasa, județul Suceava, în conformitate cu prevederile SEV 101 "Termenii de referință ai evaluării", SEV 103 "Raportare" și GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile" și s-a ajuns la o concluzie certă.

Inspecția, toate investigațiile și analizele necesare proprietății au fost făcute personal de către evaluator în prezența proprietarilor.

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare – raport narativ, ce are ca obiect stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare, specificată în raportul sus-menționat la data evaluării.

Cu precizarea că vă stau la dispoziție pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulțumesc pentru colaborare.

Cu stimă,
Anca Gabriela Matei
Membru titular ANEVAR - EPI
Legitimată nr. 19130



Evaluator autorizat - jr. MATEIANCA GABRIELA
LEGITIMATIE NR. 19130

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

RAPORT DE EVALUARE

AL PROPRIETATII IMOBILIARE:

TEREN, CF 32637

NR. 166/11.12.2024

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

PROPRIETAR: UAT PĂLTINOASA

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

CLIENT: UAT PĂLTINOASA

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

UTILIZATOR DESEMNET: UAT PĂLTINOASA

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

DATA RAPORTULUI: 11 DECEMBRIE 2024



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: teren extravilan, curți construcții, în suprafață de 500 m², înscris în CF 32637 Păltinoasa;

Localizare proprietate: comuna Paltinoasa, jud. Suceava, CP 727415;

Scopul evaluării: Informare în vederea vânzării proprietății;

Tipul valorii: Valoarea de piață a proprietății;

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, înscris în CF 32637, cu documentație cadastrală întocmită;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în CF 32637.

Sarcini înregistrate: nu sunt cunoscute sarcini privitoare la bunul evaluat;

Ipoteze speciale: nu sunt formulate.

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

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. Halaucanu, nr. 5, bl. I 20, scara A, ap. 1, judetul Suceava; Certificat: Autorizat ANEVAR, Legitimație: nr. 19130 valabilă în anul 2024;

Data inspecției: 11.12.2024;

Data evaluării: 11.12.2024;

Data raportului: 11.12.2024;

Evaluarea pentru raportare financiară presupune estimarea valorii juste ca și tip al valorii, în înțelesul prezentat în standardele de raportare financiară. Conform IFRS „*Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării*”, valoarea de inventar al imobilului este de 9.940 lei.



Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare justă/de inventar, estimată la data evaluării este de:

Nr. crt.	CF	Localizare	Suprafață	Valoare inventar
1.	32637	Păltinoasa	500 mp	9.940 lei

“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 conștângere”.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de vânzare/de piață, estimată la data evaluării este de:

Nr. crt.	CF	Localizare	Suprafață	Valoare vânzare
1.	32637	Păltinoasa	500 mp	9.940 lei

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

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

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată situată în comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, jud. 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 nimănu, 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;

11.12.2024

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 20 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 față 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 destinații 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 PĂLTINOASA

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

Utilizator desemnat: UAT PĂLTINOASA

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: Scopul evaluării: conform cerințelor și informațiilor primite de la client și utilizatorul desemnat, scopul evaluării îl reprezintă asistența clientului la vânzarea proprietății.



Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - proprietar al bunului supus evaluării care detine si 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, niciodată 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, si este descrisa în planurile de amplasament si delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din teren extravilan în suprafață de 500 mp înscris în CF 32637 Paltinoasa, imobil situat în comuna Paltinoasa, județul Suceava.

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform declarațiilor clientului;

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

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietății libera de sarcini, iar din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit extrasului de carte funciară, proprietatea nu este supusă nici unei servituți sau ipoteci.

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 si 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 conștângere”.

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 11.12.2024 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 11.12.2024 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 11.12.2024.

Valoarea estimată este raportată în *lei*. Exprimarea valorii 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;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspectia*
 - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator la adresa evaluării, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare și analize*
 - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
 - 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/proprietar:*
 - 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;
 - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
 - informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - cursul de referință al monedei naționale;
 - istoricul utilizării proprietății imobiliare;
 - standardele de evaluare a bunurilor;
- *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;
 - baza de date a evaluatorului;
 - 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 soluului 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.
- 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.

- 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;
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului;

Ipoteze speciale: Nu au fost necesare ipoteze speciale.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Restricții:

- Raportul de evaluare nu va fi utilizat de o altă persoană decât clientul și utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în conținutul prezentei lucrări.
- Lucrarea este valabilă în condițiile economice, fiscale și juridice de la data întocmirii sale, iar în situația în care aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat 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, arătă 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”, 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; 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:* Cordonate 47°33'3"N25°57'19"E47°33'3"N25°57'19"E.

Proprietatea subiect se află situată în satul Capu Codrului, comuna Paltinoasa, reprezentând domeniul privat al UAT comuna Paltinoasa.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform documentației cadastrale anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deținut de UAT comuna Păltinoasa – domeniul privat.

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

- teren categorie folosință curți construcții, în suprafață de 500 m², înscris în CF 32637 Paltinoasa, situat în comuna Paltinoasa, sat Capu Codrului, județul Suceava;
- nr. cadastral și topografic: 32637;
- vecinătăți conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului;
- teren amplasat în extravilanul localității;

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- teren extravilan, în suprafață de 500 m² înscrise în CF 32637 Paltinoasa, imobil situat în comuna Paltinoasa, județul Suceava;
- categorie de folosință: curți construcții;
- formă regulată, amplasată în cadrul unui corp de loturi pentru case;
- 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;

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.

IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

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

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea; Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

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

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport

tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea 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 tranzațiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

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

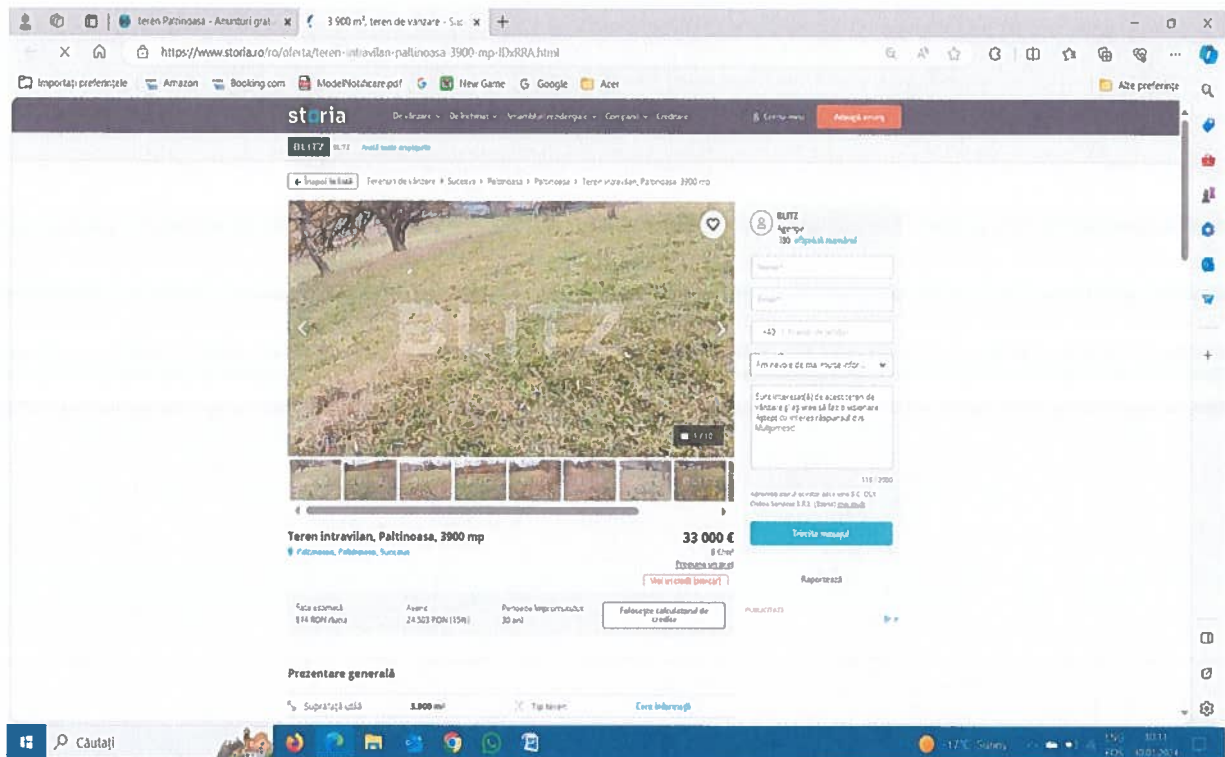
METODA COMPARATIEI DIRECTE

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

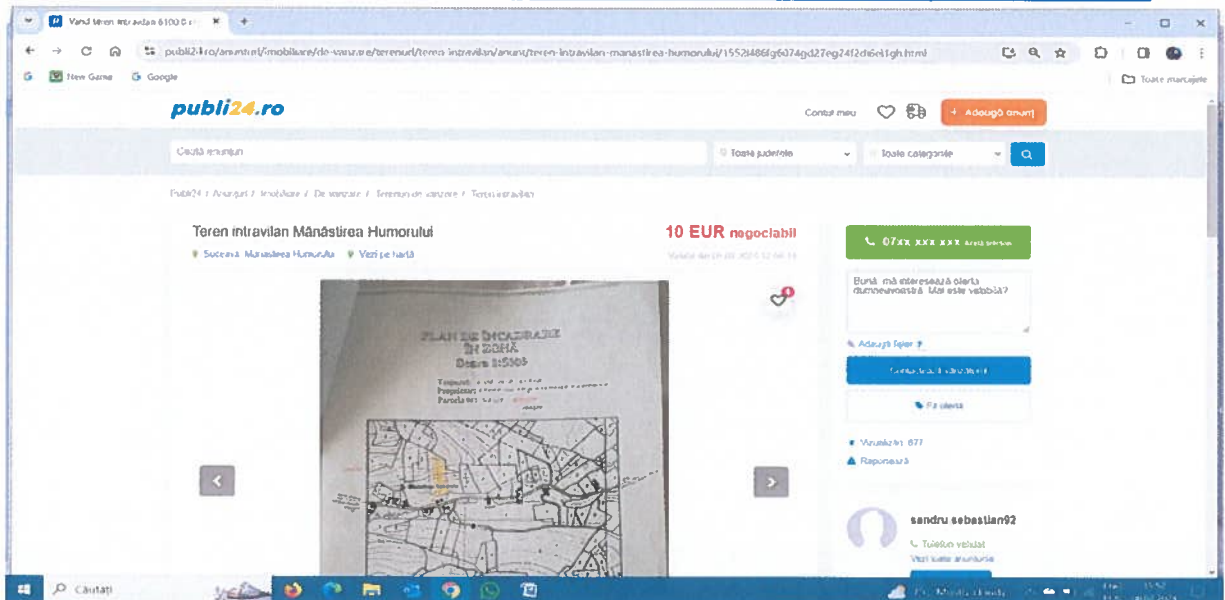
- Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea „Abordarea prin piață” a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.
- În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.
- În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.
- Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

Informații de piață utilizate - sunt analizate 3 proprietăți imobiliare comparabile, localizate în zone rurale, similare cu proprietatea evaluată, descrise în cele ce urmează:

1. Proprietatea comparabilă A - teren cu suprafața de 3.900 mp, este situat în Păltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, cu toate utilitățile disponibile și o deschidere i de 80 de metri la calea de acces. Prețul de vânzare din ofertă este de 8 Euro/mp, negociabil. [3 900 m², teren de vanzare - Suceava \(judet\), Paltinoasa - 8071878 • www.storia.ro](http://www.storia.ro)

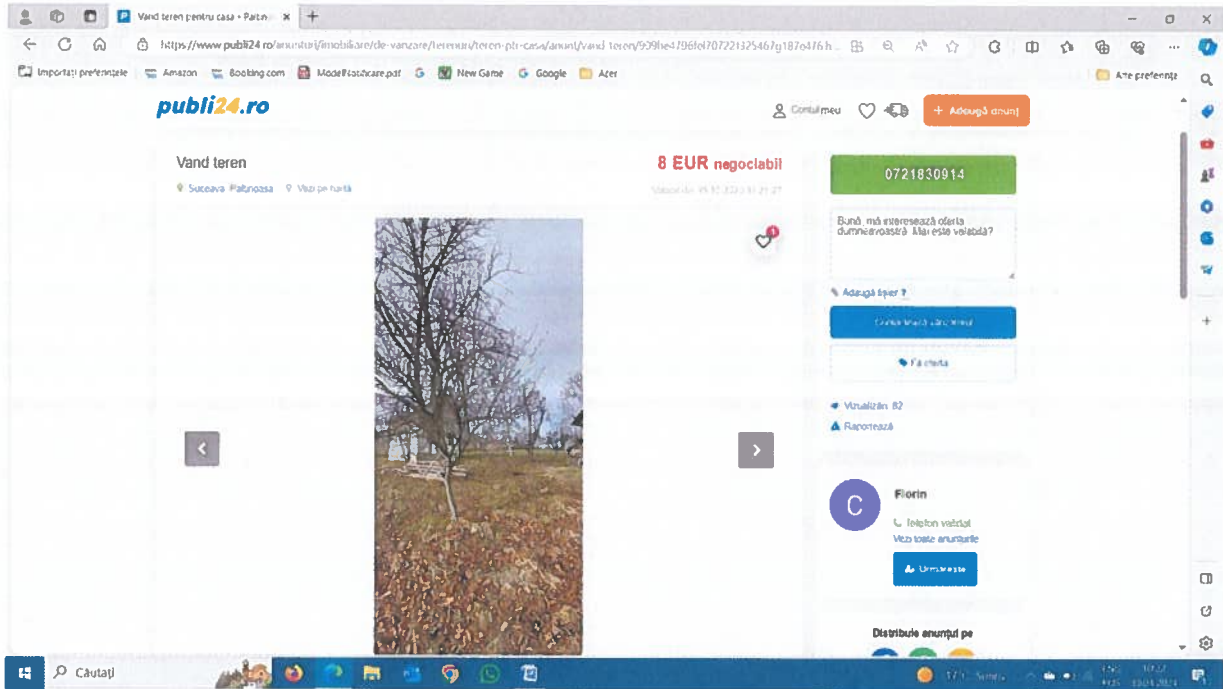


2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 6100 mp, este situat în intravilanul comunei Mănăstirea Humorului, județul Suceava (6120mp), regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; Prețul de vânzare cerut este de 10 euro/mp, negociabil. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-manastirea-humorului/1552i486fg6074gd27eg24f2di6ei1gh.html>

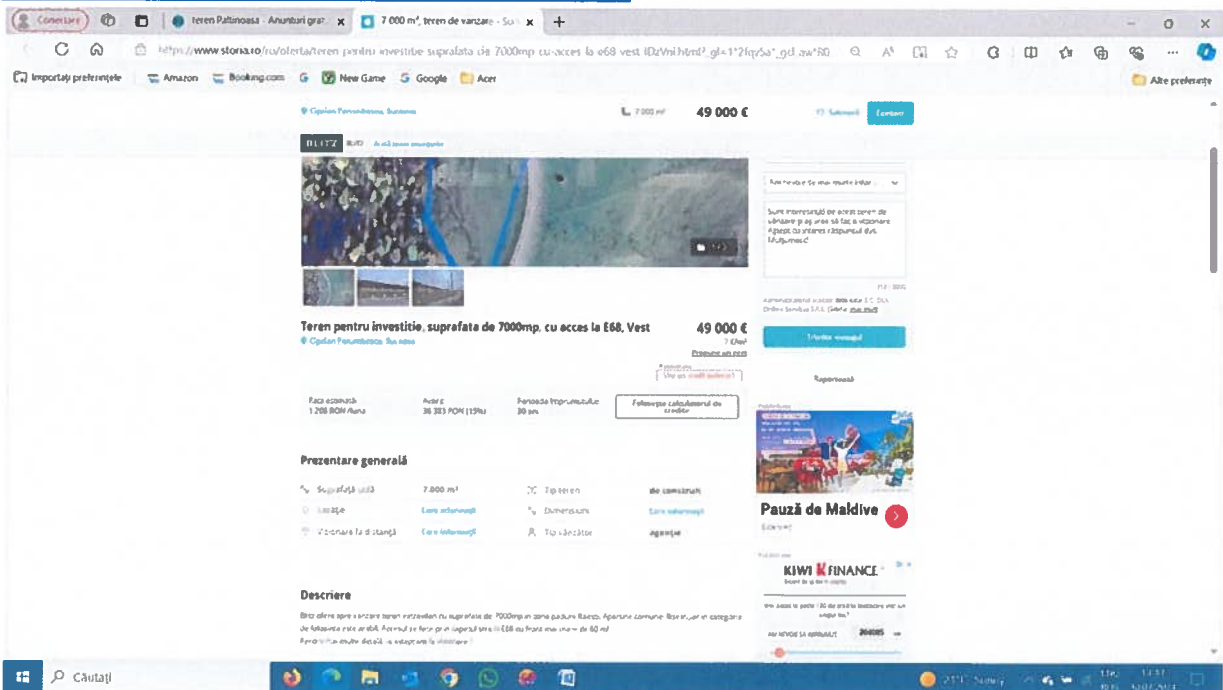


3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 1000 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, acces din drum asfaltat, curent electric, pomi fructiferi, posibilitate de a se construi. Prețul de vânzare cerut este de 8 euro/mp negociabil. [Vand teren pentru casa • Paltinoasa, Suceava - Publi24](#)



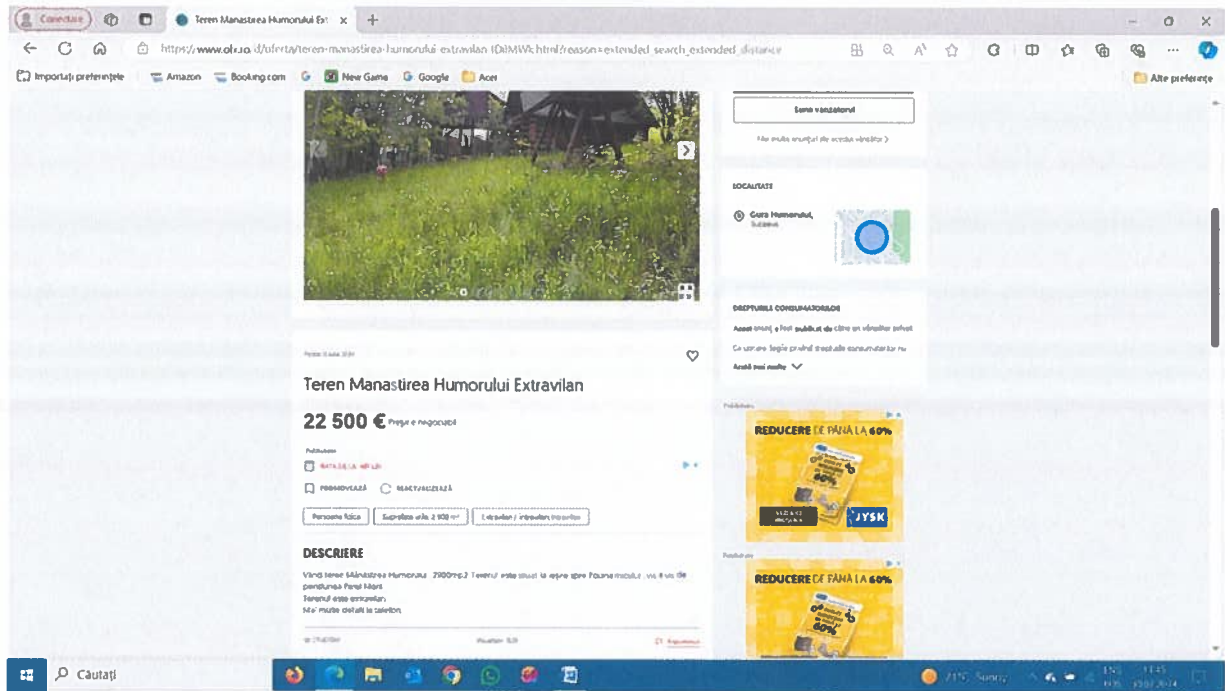


4. Proprietatea comparabilă D - teren cu suprafața de 7000 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren extravilan, acces din drum public, curent electric. Prețul de vânzare cerut este de 7 euro/mp negociabil. [7 000 m², teren de vanzare - Suceava \(judet\), Paltinoasa - 8565876 • www.storia.ro](https://www.storia.ro)



5. Proprietatea comparabilă E - teren cu suprafața de 2900 mp, este situat în comuna Mănăstirea Humorului, regimul acestuia fiind de teren extravilan, acces din drum public, curent electric. Prețul de vânzare cerut este de 7 euro/mp negociabil. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-manastirea-humorului-extravilan->





EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
Element de comparatie					
Suprafata (mp)	500 mp	3.900 mp	1.950 mp	1.000 mp	
Pret oferta / vanzare (€/mp)		8 €/mp	10 €/mp	8 €/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	
Marja de negociere din piata specifica	5%	0%	5%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
Pret estimat de tranzactie (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	
RESTRICTIILE LEGALE	Nu sunt	similar	similar	similar	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	
CONDITII DE FINANATARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					



LOCALIZARE				
Comparativ cu subiectul		locatie sup	locatie sup	locatie sup
Cuquantum ajustare (%)		-15 %	-15%	-15 %
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1 €/mp	-1 €/mp	-1 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	8,5 €/mp	8 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE				
SUPRAFATA (mp)		3.900 mp	1.950 mp	1.000 mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)	extravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuquantum ajustare (%)		-27%	-27%	-27%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-2,5 €/mp	-2,5 €/mp	-2,5 €/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	înclinat
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE	fără utilități	cu utilități	cu utilități	cu utilități
Cuquantum ajustare (%)		-15%	-15%	-15%
Cuquantum ajustare (€/mp)		-1 €/mp	-1 €/mp	-1 €/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 caract. fizice %		42%	42%	42%
Total ajustare caract. fizice (€/mp)		3,5 €/mp	3,5 €/mp	3,5 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		4,5 €/mp	5 €/mp	4,5 €/mp
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)		4,5 €/mp	5 €/mp	4,5 €/mp
Ajustare totala netă absolută (€)		-4,5€/mp	-4,5 €/mp	-45€/mp
Ajustare totala netă procentuală (%)		-57%	-57%	-57%
Ajustare totala brută absolută (€)		4,5€/mp	4,5€/mp	45€/mp
Ajustare totala brută procentuală (%)		57%	57%	57%
Număr ajustări		3	3	3
PRET AJUSTAT (€/mp)		4,5 €/mp	5 €/mp	4,5 €/mp
Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp)				4,5
Depreciere externă 15% - 0,5 euro/mp				4
Valoarea de piață (rotunjită) (€)				2000
Valoarea de piață (rotunjită) LEI	Curs euro	4,97		9.940

Explicatii ajustări

Ajustarea pentru localizare/utilități

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de amplasarea lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile localizate similar și cele superioare. Proprietățile comparabile A și B diferă din acest punct de vedere, astfel că ajustarea va fi calculată astfel: $(9,5 \text{ €} - 8 \text{ €}) / 9,5 \text{ €} = 0,15$ sau 15%.

Ajustarea pentru destinație

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de destinația lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile intravilane cu

extravilane. Proprietățile comparabile B și D diferă din acest punct de vedere, astfel că ajustarea va fi calculată astfel: $(9,5 \text{ €} - 7 \text{ €}) / 9,5 \text{ €} = 0,27$ sau 27%.

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) este utilitatea diminuată a unui imobil datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pieței locale ș.a. și poate fi temporară sau permanentă. Depreciere externă (economică) - afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății, situație față de care apreciem că imobilul cu categorie de folosință curți construcții, amplasat în extravilan într-o zonă periferică, mai puțin preferată a localității, este afectat de depreciere externă de 15%.

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 astfel că în urma ajustărilor, toate proprietățile au caracteristici apropiate cu proprietatea subiect.

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- **evaluarea este o opinie asupra unei valori.**

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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 una dintre cele trei abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare, abordarea prin piață.

Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.



Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare/metoda, scopului și utilizării evaluării; adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate, precum și în abordările în evaluare utilizate, în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare;

Având în vedere, pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordării prin piață pentru teren și a abordării prin cost pentru construcție, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării sale, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, concluzia asupra valorii de piață a bunurilor evaluate, este:

INDICAȚII ASUPRA VALORII - LEI -	
TEREN 500 mp	9.940

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

11.12.2024



CARTE FUNCİARĂ NR. 32637
COPIE
Carte Funciară Nr. 32637 Paltinoasa

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava, extravilan Capu Codrului

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32637	500	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1495 / 05/02/2018 Act Normativ nr. 363/1929, din 01/01/1929 emis de Consiliul Local al comunei Paltinoasa;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA PALTINOASA , CIF:6562861, Domeniul Privat <i>OBSERVAȚII: Imobilul cu nr cadastral 32637 s-a format din o parte a nr nr 587 din CFE 30634 .</i>	A1

C. Partea III. SARCINI:

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

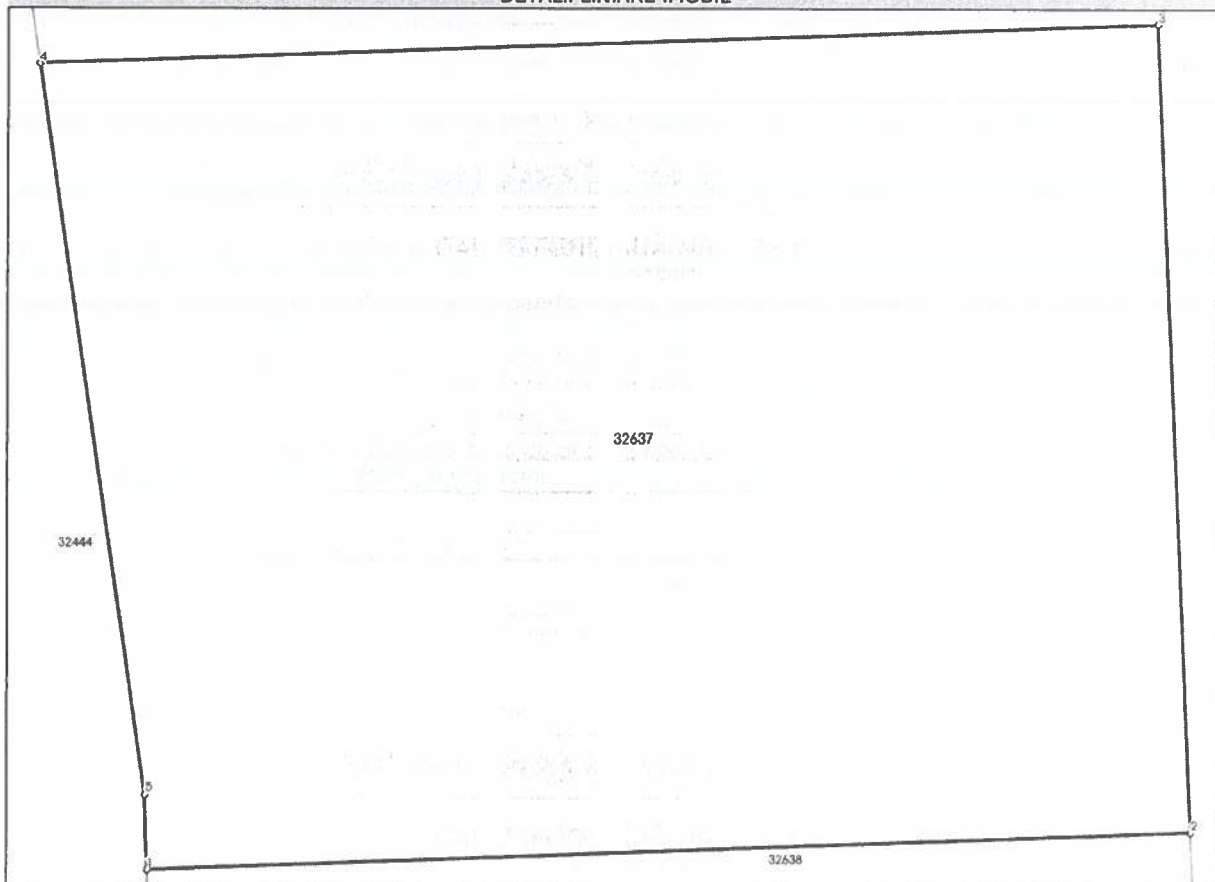
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32637	500	

* 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	curti constructii	NU	500	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	24.967
2	3	19.393
3	4	26.796
4	5	17.7
5	1	1.8

** 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.



Neutilizabil în Circuitul Civil



Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1,

CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

NR. 165/11.12.2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că s-a efectuat raportul de evaluare, al proprietăților imobiliare, situate în comuna Paltinoasa, județul Suceava, în conformitate cu prevederile SEV 101 "Termenii de referință ai evaluării", SEV 103 "Raportare" și GEV 630 "Evaluarea bunurilor imobile" și s-a ajuns la o concluzie certă.

Inspecția, toate investigațiile și analizele necesare proprietății au fost făcute personal de către evaluator în prezența proprietarilor.

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare – raport narativ, ce are ca obiect stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare, specificată în raportul sus-menționat la data evaluării.

Cu precizarea că vă stau la dispoziție pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulțumesc pentru colaborare.

Cu stimă,

Anca Gabriela Matei

Membru titular ANEVAR-EPI

Legitimată nr. 19130



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 AL PROPRIETATII IMOBILIARE: TEREN, CF 37012

NR. 165/11.12.2024

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

PROPRIETAR: UAT PĂLTINOASA

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

CLIENT: UAT PĂLTINOASA

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

UTILIZATOR DESEMENAT: UAT PĂLTINOASA

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

DATA RAPORTULUI: 11.12.2024



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: teren intravilan, fâneață, în suprafață de 387 m², înscris în CF 37012 Păltinoasa;

Localizare proprietate: comuna Paltinoasa, jud. Suceava, CP 727415;

Scopul evaluării: Informare în vederea actualizării valorii de inventar și a vânzării proprietății;

Tipul valorii: Valoarea de piață a proprietății;

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, înscris în CF 37012, cu documentație cadastrală întocmită;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în CF 37012.

Sarcini înregistrate: nu sunt cunoscute sarcini privitoare la bunul evaluat;

Ipoteze speciale: nu sunt formulate.

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

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, Legitimăție: nr. 19130 valabilă în anul 2024;

Data inspecției: 11.12.2024;

Data evaluării: 11.12.2024;

Data raportului: 11.12.2024;

Evaluarea pentru raportare financiară presupune estimarea valorii juste ca și tip al valorii, în înțelesul prezentat în standardele de raportare financiară. Conform IFRS „**Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării**”, astfel că valoarea de inventar al imobilului este de 11.540 lei.



Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare justă/de inventar, estimată la data evaluării este de:

Nr. crt.	CF	Localizare	Suprafață	Valoare inventar
1.	37012	Păltinoasa	387 mp	11.540 lei

“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”.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de vânzare/de piață, estimată la data evaluării este de:

Nr. crt.	CF	Localizare	Suprafață	Valoare vânzare
1.	37012	Păltinoasa	387 mp	11.540 lei

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabila în condițiile economice și juridice menționate în raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinația precizata în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piață a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată situată 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;

11.12.2024

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela
(semnatura)



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 si experiență profesională:

- jurist cu o activitate de 20 ani în domeniul juridic;
- cadru didactic cu o activitate de 6 ani în învățământul preuniversitar (primar si 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 si va oferi o evaluare obiectiva si impartiala, în functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situat bunul imobil evaluat. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAȚI

Client: UAT PĂLTINOASA

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

Utilizator desemnat: UAT PĂLTINOASA

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 cerințelor și informațiilor primite de la client si utilizatorul desemnat, scopul evaluării îl reprezintă asistenta clientului atât la actualizarea valorii de inventar cât și la vânzarea proprietății.



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 planurile de amplasament și delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din teren intravilan în suprafață de 387 mp înscris în CF 37012 Paltinoasa, imobil situat în comuna Paltinoasa, județul Suceava.

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform declarațiilor clientului;

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 libere de sarcini, iar din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit extrasului de carte funciară, proprietatea nu este supusă nici unei servituți sau ipoteci.

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 11.12.2024 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 11.12.2024 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 11.12.2024.

Valoarea estimată este raportată în *lei*. Exprimarea valorii 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;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspecția*
 - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data de 11.12.2024, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare și analize*
 - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
 - 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;
 - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
 - informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - cursul de referință al monedei naționale;
 - istoricul utilizării proprietății imobiliare;
 - standardele de evaluare a bunurilor;
- *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;
 - baza de date a evaluatorului;
 - 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.
- 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.
- 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;
- 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

Restrictii:

- 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, continutul 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 si 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*”, 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; evaluarea proprietății; analiza rezultatelor, concluzii și anexele raportului.

III. PREZENTAREA DATELOR

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

Comuna Paltinoasa are ca vecini: - la nord, teritoriul comunei Partestii de Jos; - la vest, orașul Gura Humorului; - la est, comunele Ciprian Porumbescu și Dragoiești. În sud, comuna este delimitată de apele râului 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:* Cordonate 47°33'3"N25°57'19"E47° 33'3"N25°57'19"E.

Proprietatea subiect se află situată în satul Păltinoasa, comuna Paltinoasa, zonă periferică, reprezentând domeniul privat al UAT comuna Paltinoasa.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform documentației cadastrale anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deținut de UAT comuna Păltinoasa – domeniul privat.

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

- teren categorie folosință fânează, în suprafață de 387 m², înscris în CF 37012 Paltinoasa, situat în comuna Paltinoasa, județul Suceava;
- nr. cadastral și topografic: 37012;
- vecinătăți conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului;
- teren amplasat într-o zonă periferică, între pâraie, la limita dintre intrai-lanul și extravilanul localității;

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- teren intravilan, în suprafață de 387 m² înscrise în CF 37012 Paltinoasa, imobil situat în comuna Paltinoasa, județul Suceava;
- categorie de folosință: fâneată;
- formă regulată, teren ce necesită amenajări;
- 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;

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.

IV. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

EVALUAREA TERENULUI

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

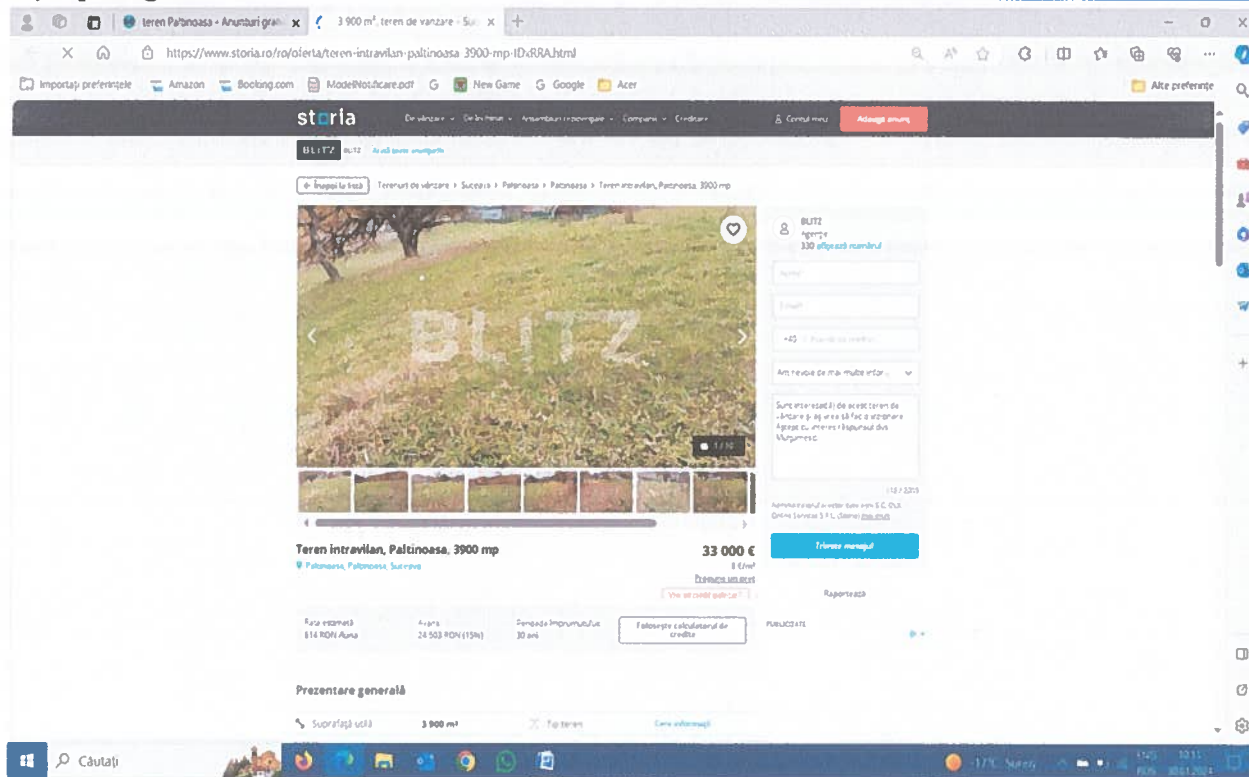
Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 83-87:

- 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 zonarea.

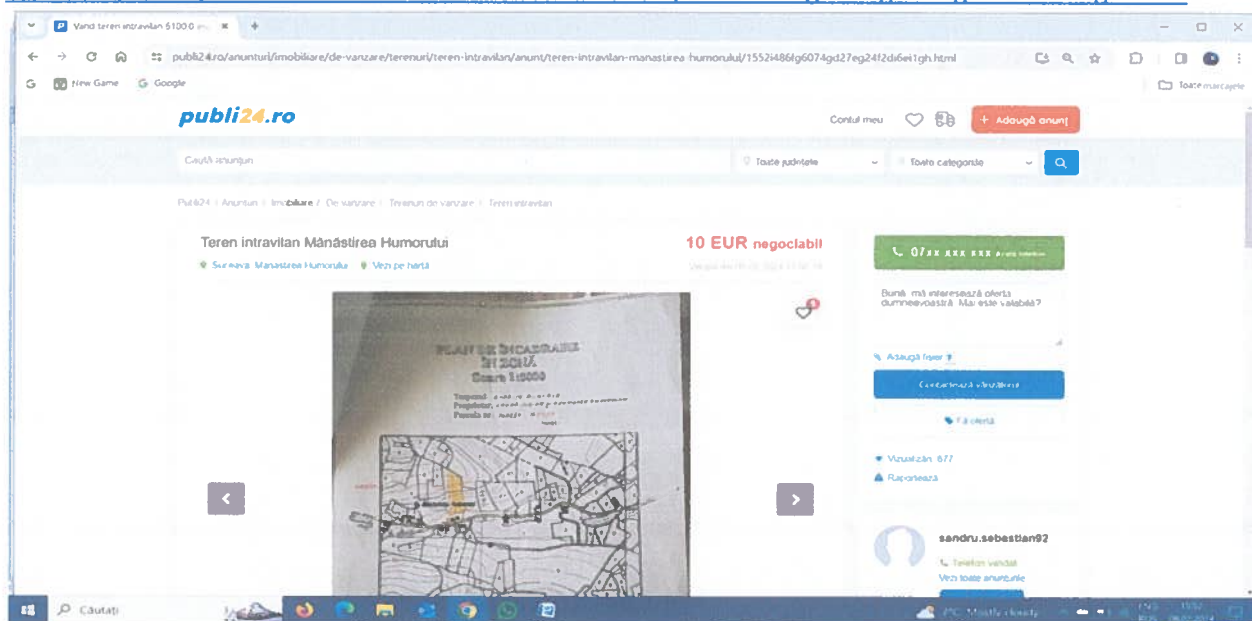


Informații de piață utilizate - sunt analizate mai multe proprietăți imobiliare comparabile, localizate în zone rurale, similare cu proprietatea evaluată, descrise în cele ce urmează:

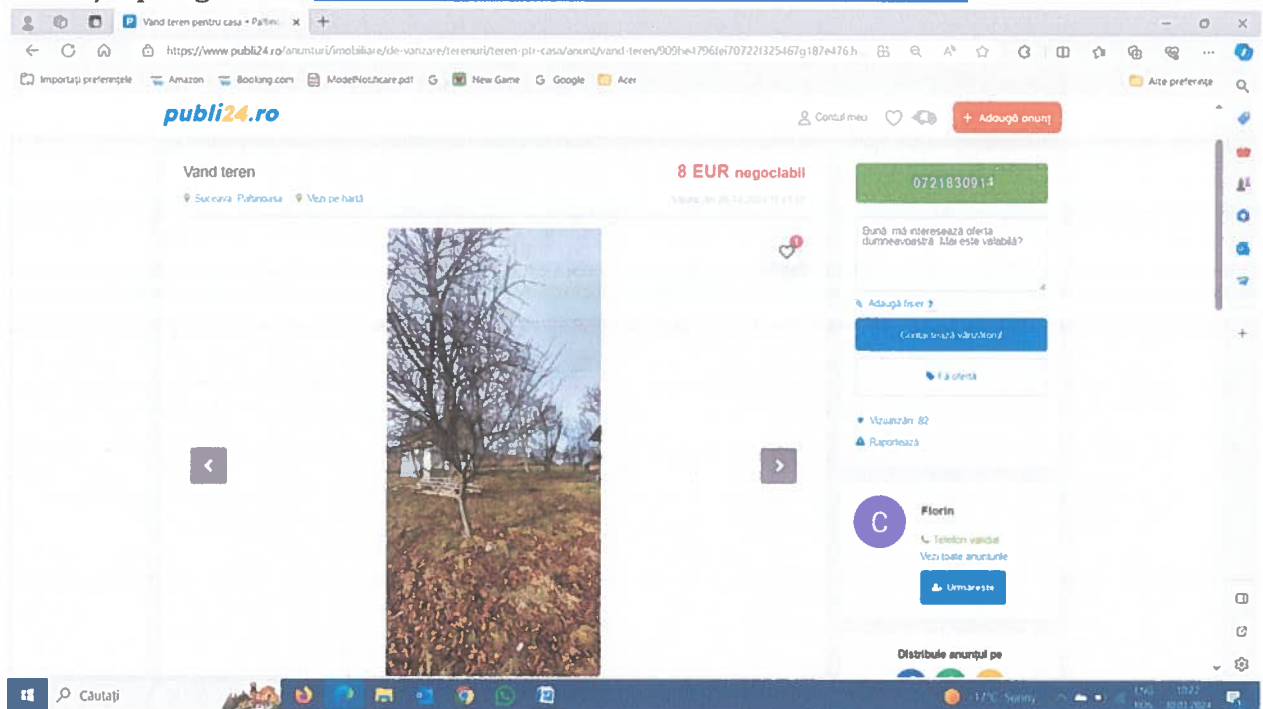
1. Proprietatea comparabilă A - teren cu suprafața de 3.900 mp, este situat în Păltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, cu toate utilitățile disponibile și o deschidere i de 80 de metri la calea de acces. Prețul de vânzare din ofertă este de 8 Euro/mp, negociabil. [3 900 m², teren de vanzare - Suceava \(judet\), Paltinoasa - 8071878 • www.storia.ro](https://www.storia.ro/oferta/teren-intravilan-paltinoasa-3900-mp-ID:RRA.html)



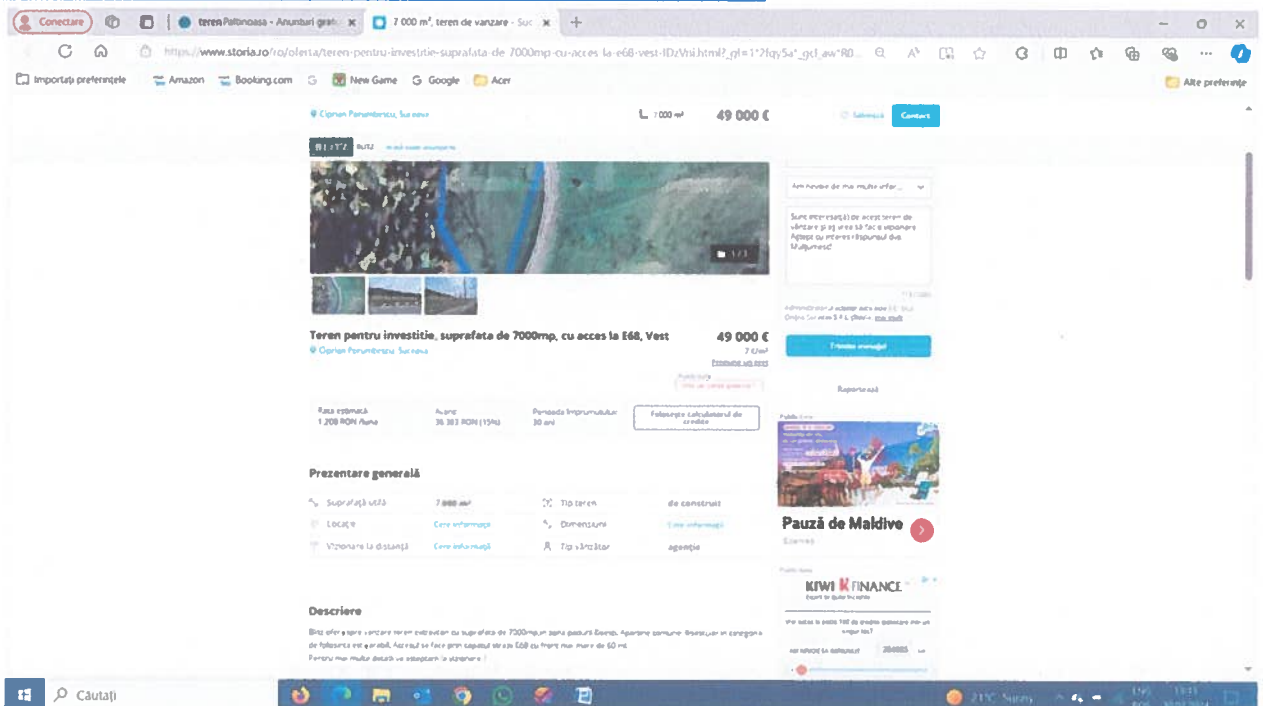
2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 6100 mp, este situat în intravilanul comunei Mănăstirea Humorului, județul Suceava (6120mp), regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; Prețul de vânzare cerut este de 10 euro/mp, negociabil. <https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/teren-intravilan-manastirea-humorului/1552i486fg6074gd27eg24f2di6ei1gh.html>



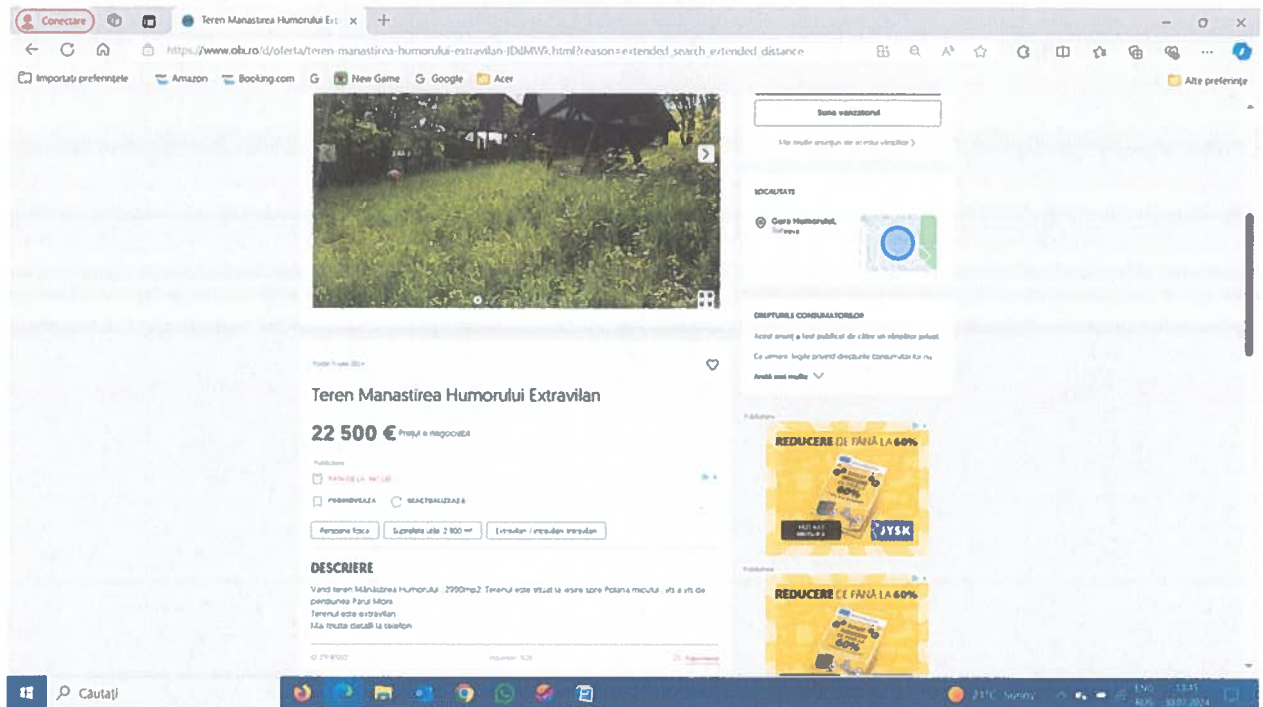
3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 1000 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, acces din drum asfaltat, curent electric, pomi fructiferi, posibilitate de a se construi. Prețul de vânzare cerut este de 8 euro/mp negociabil. [Vand teren pentru casa • Paltinoasa, Suceava - Publi24](#)



4. Proprietatea comparabilă D - teren cu suprafața de 7000 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren extravilan, acces din drum public, curent electric. Prețul de vânzare cerut este de 7 euro/mp negociabil. [7 000 m², teren de vânzare - Suceava \(judet\), Paltinoasa - 8565876 • www.storia.ro](#)



5. Proprietatea comparabilă E - teren cu suprafața de 2900 mp, este situat în comuna Mănăstirea Humorului, regimul acestuia fiind de teren extravilan, acces din drum public, curent electric. Prețul de vânzare cerut este de 7 euro/mp negociabil. <https://www.olx.ro/d/oferta/teren-manastirea-humorului-extravilan->



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
Element de comparatie	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
Suprafata (mp)	387 mp	3.900 mp	1.950 mp	1.000 mp	
Pret oferta / vanzare (€/mp)		8 €/mp	10 €/mp	8 €/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)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica	5%	0%	5%	0%	
Cuanta ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
Pret estimat de tranzatie (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuanta ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	
RESTRICTIILE LEGALE	Nu sunt	similar	similar	similar	
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuanta ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	
CONDITII DE FINANATARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuanta ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	
CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Cuanta ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuanta ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp	

CONDITII DE PIATA		Curente	Curente	Curente	Curente
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)			0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)			8 €/mp	9,5 €/mp	8 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE					
Comparativ cu subiectul			locatie inf	locatie sim	locatie inf
Cuantum ajustare (%)			15 %	0%	15 %
Cuantum ajustare (€/mp)			1 €/mp	0 €/mp	1 €/mp
Pret ajustat (€/mp)			9 €/mp	9,5 €/mp	9 €/mp
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)			3.900 mp	1.950 mp	1.000 mp
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
DESTINATIA (utilizarea terenului)		intravilan	intravilan	intravilan	intravilan
Cuantum ajustare (%)			-27%	-27%	-27%
Cuantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)		drum public	drum public	drum public	drum public
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
TOPOGRAFIE/RELIEF		drept	drept	drept	înclinat
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	10%
Cuantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
UTILITATI DISPONIBILE		en/apă la limita	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE		neregulata	similar	similar	similar
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
Total ajustare caract. fizice %			0%	0%	0%
Total ajustare caract. fizice (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)			9 €/mp	9,5 €/mp	9 €/mp
Cuantum ajustare (%)			0%	0%	0%
Cuantum ajustare (€/mp)			0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp
PRET AJUSTAT (€/mp)			9 €/mp	9,5 €/mp	9 €/mp
Ajustare totală netă absolută (€)			-1,5€/mp	-2,5 €/mp	-1,5€/mp
Ajustare totală netă procentuală (%)			42%	-27%	42%
Ajustare totală brută absolută (€)			2,5€/mp	2,5€/mp	2,5€/mp
Ajustare totală brută procentuală (%)			42%	27%	42%
Număr ajustări			2	1	2
PRET AJUSTAT (€/mp)			6,5 €/mp	7 €/mp	6,5 €/mp
Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp)					6,5
Depreciere externă 10% - 0,5 euro/mp					6
Valoarea de piață (rotunjită) (€)					2322
Valoarea de piață (rotunjită) LEI	Curs euro		4,97		11.450

Explicatii ajustări

Ajustarea pentru localizare

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de amplasarea lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile localizate similar și cele superioare. Proprietățile comparabile A și B diferă din acest punct de vedere, astfel că ajustarea va fi calculată astfel: $(9,5 \text{ €} - 8 \text{ €}) / 9,5 \text{ €} = 0,15$ sau 15%.

Ajustarea pentru destinație

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de destinația lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile intravilane cu cele extravilane. Proprietățile comparabile B și D diferă din acest punct de vedere, astfel că ajustarea va fi calculată astfel: $(9,5 \text{ €} - 7 \text{ €})/9,5 \text{ €} = 0,27$ sau 27%.

Deprecierea din cauze externe (depreciere economică) este utilitatea diminuată a unui imobil datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pietei locale ș.a. și poate fi temporară sau permanentă. Depreciere externă (economică) - afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății, situație față de care apreciem ca imobilul în discuție, amplasat într-o zonă periferică, la interferența cursului unor ape curgătoare mici, mai puțin preferată a localității, este afectat de depreciere externă de 10%.

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 astfel că în urma ajustărilor, toate proprietățile au caracteristici apropiate cu proprietatea subiect.

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- **evaluarea este o opinie asupra unei valori.**

VII. ANALIZA REZULTATELOR ȘI 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 una dintre cele trei abordări utilizate în evaluarea proprietăților imobiliare, abordarea prin piață.



Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare/metoda, scopului și utilizării evaluării; adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate, precum și în abordările în evaluare utilizate, în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare;

Având în vedere, pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea abordării prin piață pentru teren și a abordării prin cost pentru construcție, relevanța acestora și informațiile care au stat la baza aplicării sale, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, concluzia asupra valorii de piață a bunurilor evaluate, este:

INDICAȚII ASUPRA VALORII - LEI -	
VÂNZARE TEREN 387 mp	11.540
VALOARE INVENTAR TEREN 387 mp	11.540

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

11.12.2024





100180695644

Incheiere Nr. 20063 / 18-10-2024



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

Dosarul nr. 20063 / 18-10-2024

INCHEIERE Nr. 20063

Registrator: PETRICĂ BORGOVAN
Asistent: MARINELA-CARMEN IVASCU

Asupra cererii introduse de COMUNA PĂLTINOASA privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

- Act Administrativ nr.72/08-08-2024 emis de com Paltinoasa;
- Act Administrativ nr.9220/17-10-2024 emis de com Paltinoasa;

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

pentru serviciul avand codul 211
Vazand referatul asistentului registrator

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 37012
- imobilul cu nr. topografic 2611/1, inscris in cartea funciara 30474 UAT Paltinoasa avand proprietarii: COMUNA CAPUL CODRULUI in cota de 1/1 de sub B.1;
- Imobilul cu nr cadastral 37012 în suprafata de 387 mp s-a format din o parte a parcelei 2611/1 asupra A.1 sub B.16 din cartea funciara 30474 UAT Paltinoasa;
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA PĂLTINOASA, domeniul privat, sub B.1 din cartea funciara 37012 UAT Paltinoasa;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA PĂLTINOASA
MINTARI LIDIA

*) 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,
31-10-2024	PETRICĂ BORGOVAN	MARINELA-CARMEN IVASCU

Document semnat cu sigilla electronic bazat pe certificat digital calificat, în conformitate cu art. 28¹ din Legea nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 52 alin. (1) din Regulamentul de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciara, aprobat prin Ordinul Directorului General al ANCPI

Document care conține date cu caracter personal, protejat de prevederile Regulamentului (UE) nr. 679/2016 și Legii 190/2018
Autenticitatea documentului poate fi verificată la adresa www.ancpi.ro/verificare





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

Nr. cerere	20063
Ziua	18
Luna	10
Anul	2024

Cod verificare
100180695644



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37012 Paltinoasa

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37012	387	Teren împrejmuit; parțial cu gard de plasa și gard de beton

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20063 / 18/10/2024 Act Administrativ nr. 72, din 08/08/2024 emis de com Paltinoasa; Act Administrativ nr. 9220, din 17/10/2024 emis de com Paltinoasa;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1) COMUNA PĂLTINOASA , CIF:6552861, domeniul privat	A1

C. Partea III. SARCINI .

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



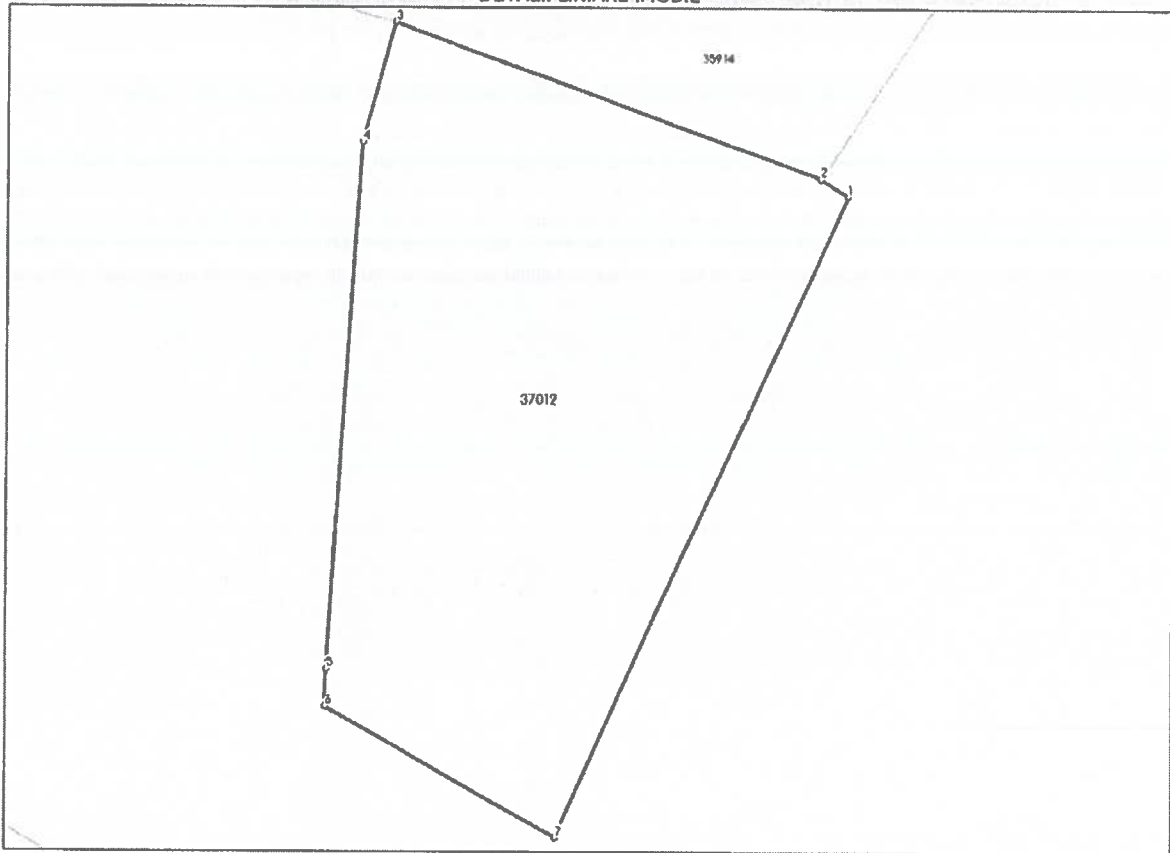
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37012	387	parțial cu gard de plasa și gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	387	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	1.234
2	3	17.432
3	4	4.75
4	5	20.222
5	6	1.431
6	7	10.178



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	1	26.993

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

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

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

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

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

Data soluționării,
30-10-2024

Asistent Registrator,
MARINELA-CARMEN IVASCU

Referent,

Data eliberării,

__/__/__

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)





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

Localitate: Gura Humorului, Strada Stefan cel Mare nr.55

Nr.cerere	20063
Ziua	18
Luna	10
Anul	2024

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
 pentru
 Imobil număr cadastral 37012 / UAT Paltinoasa

TEREN Intravilan

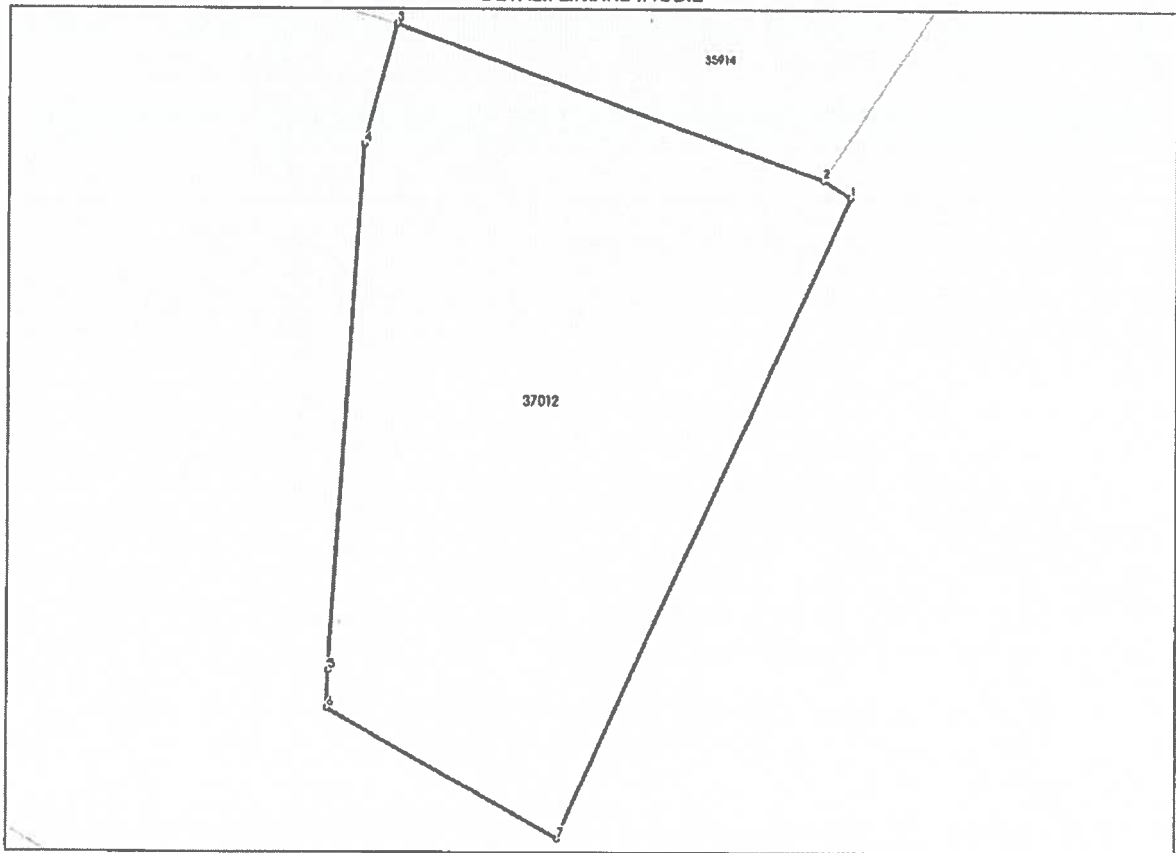
Adresa: Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava

Comuna/Oraș/Municipiu: Paltinoasa

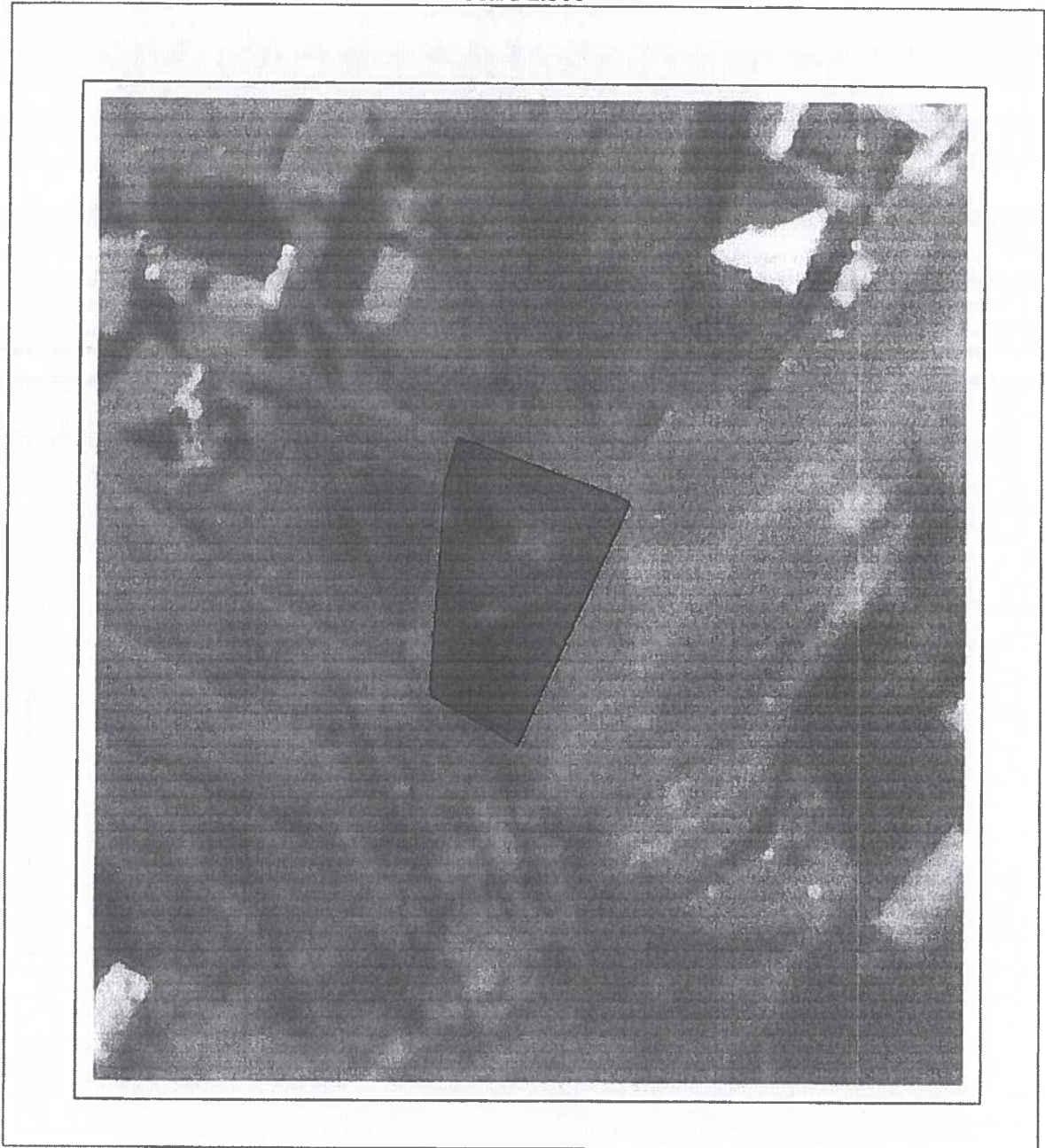
Nr. cadastral	Suprafața măsurată	Observații / Referințe
37012	387	parțial cu gard de plasa și gard de beton

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Incadrare in zonă
scara 1:500



Date referitoare la teren

Crt	Categoria de folosință	Intra vilen	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Observații / Referințe
1	faneata	DA	387			
	TOTAL:		387			

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
Imobilul nu are in componență construcții					

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment r (m)
1	2	1.234
2	3	17.432
3	4	4.75
4	5	20.222
5	6	1.431
6	7	10.178
7	1	26.993

** 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 informațiile din prezentul extras sunt conforme cu datele din planul cadastral de carte funciară al OCPI SUCEAVA la data: 29-10-2024

Situația prezentată poate face obiectul unor modificări ulterioare, în condițiile Legii cadastrului și publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată.

Consilier/Inspector de specialitate,

ELENA-RALUCA GHIUTA



Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA

LEGITIMATIE NR. 19130

Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. 120, AP. 1,

CAMPULUNG MOLDOVENESC

TEL: 0733819344

NR. 9/14.01.2025

SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE

Prin prezenta, vă aducem la cunoștință că s-a efectuat raportul de evaluare, al proprietăților imobiliare, situate în comuna Paltinoasa, județul Suceava, în conformitate cu prevederile SEV 101 "*Termenii de referință ai evaluării*", SEV 103 "*Raportare*" și GEV 630 "*Evaluarea bunurilor imobile*" și s-a ajuns la o concluzie certă.

Inspecția, toate investigațiile și analizele necesare proprietății au fost făcute personal de către evaluator în prezența proprietarilor.

Această adresă este însoțită de raportul de evaluare – raport narativ, ce are ca obiect stabilirea valorii juste a proprietății imobiliare, specificată în raportul sus-menționat la data evaluării.

Cu precizarea că vă stau la dispoziție pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulțumesc pentru colaborare.

Cu stimă,
Anca Gabriela Matei
Membru titular ANEVAR-EPI
Legitimația 19130



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

AL PROPRIETATII IMOBILIARE:

TEREN 16 mp + CONSTRUCȚIE 16 mp

NR. 9/14.01.2025

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

PROPRIETAR: UAT PĂLTINOASA

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

CLIENT: UAT PĂLTINOASA

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

UTILIZATOR DESEMNET: UAT PĂLTINOASA

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

DATA RAPORTULUI: 14 IANUARIE 2025



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: teren intravilan în suprafață de 16 m² și construcție anexă PS, în suprafață de 16 m²;

Localizare proprietate: comuna Paltinoasa, jud. Suceava, CP 727415;

Scopul evaluării: raportare financiară, informare în vederea vânzării proprietății;

Tipul valorii: valoarea justă/de piață a proprietății;

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, înscris în CF 36934, cu documentație cadastrală întocmită;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în CF 36934 Paltinoasa.

Sarcini înregistrate: nu sunt cunoscute sarcini privitoare la bunul evaluat;

Ipoteze speciale: nu sunt formulate.

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

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, Legitimatie: nr. 19130 valabilă în anul 2025;

Data inspecției: 14.01.2025;

Data evaluării: 14.01.2025;

Data raportului: 14.01.2025;

Evaluarea pentru raportare financiară presupune estimarea valorii juste ca și tip al valorii, în înțelesul prezentat în standardele de raportare financiară. Conform IFRS „*Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării*”.



Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare justă/de inventar, estimată la data evaluării este de:

Nr. crt.	CF	Localizare	Suprafață	Valoare inventar
1.	36934	Păltinoasa	16 mp - teren	560 lei
2.	36934 - C1	Păltinoasa	16 mp - construcție	4.750 lei

“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”.

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de vânzare/de piață, estimată la data evaluării este de:

Nr. crt.	CF	Localizare	Suprafață	Valoare vânzare
1.	36934	Păltinoasa	16 mp - teren	560 lei
2.	36934 - C1	Păltinoasa	16 mp - construcție	4.750 lei

Valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile economice și juridice menționate în raport;

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

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată situată în comuna Păltinoasa, sat Păltinoasa, jud. 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;

14.01.2025

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela
(semnatura)



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 20 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 destinații 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 PĂLTINOASA

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

Utilizator desemnat: UAT PĂLTINOASA

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 raportarea financiară, respectiv indicarea valorii de inventar, în cadrul inventarului bunurilor



apartinând comunei Paltinoasa și a valorii de piață ce va fi utilizată într-o eventuală vânzare.

Evaluarea pentru raportare financiară presupune estimarea valorii juste ca și tip al valorii, în înțelesul prezentat în standardele de raportare financiară. Conform IFRS „*Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării*”.

Pentru multe scopuri practice, valoarea de piață conform SEV îndeplinește cerința de evaluare la valoarea justă, conform IFRS 13.

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

Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - poprietar 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, niciodată 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 planurile de amplasament și delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din teren în suprafață de 16 m² și construcție anexă în suprafață de 16 m², înscrisă în CF 36934 Paltinoasa, imobile situate în comuna Paltinoasa, județul Suceava.

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform declarațiilor clientului;

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.

2.5. TIPUL VALORII

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea constă în determinarea valorii juste a proprietății imobiliare. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este “valoarea justă”, definită astfel de SEV 300 - Evaluări pentru raportarea financiară:

“Valoarea justă este prețul care ar fi încasat pentru vânzarea unui activ sau plătit pentru transferul unei datorii într-o tranzacție reglementată între participanții de pe piață, la data evaluării”.

Evaluarea pentru raportare financiară se elaborează în conformitate cu:

- Standardele de evaluare a bunurilor
- Standardele de raportare financiară (contabilitate).

În cadrul Standardelor de evaluare a bunurilor, SEV 300 Evaluări pentru raportarea financiară prezintă aspecte specifice evaluării pentru raportarea financiară.

Totodată, evaluarea constă și 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”.

2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI

Inspecția a fost efectuată în data de 14.01.2025 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.



Data evaluării: 14.01.2025– reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 14.01.2025.

Valoarea estimată este raportată în lei. Exprimarea valorii 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;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspectia*
 - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator la data evaluării, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare si analize*
 - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
 - în activitatea de documentare necesară pentru efectuarea evaluării, nu au existat restrictii sau limitări;

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

- *informatii primite de la client/proprietar:*
 - 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 si a încadrării în categoria de folosință;
 - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
 - informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate;
 - informații necesare existente în bibliografia de specialitate;
 - cursul de referința al monedei naționale;



- istoricul utilizării proprietății imobiliare;
- standardele de evaluare a bunurilor;
- *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;
 - baza de date a evaluatorului;
 - 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.
- 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 vecinătăți, care să afecteze bunul imobil.
- 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;
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului;

Ipoteze speciale: Nu au fost necesare ipoteze speciale.

2.10. RESTRICȚII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Restricții:



- Raportul de evaluare nu va fi utilizat de o altă persoană decât clientul și utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în conținutul prezentei lucrări.
- Lucrarea este valabilă în condițiile economice, fiscale și juridice de la data întocmirii sale, iar în situația în care aceste condiții se vor modifica, concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat 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 distribuție 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*”, 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; 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 Văii Moldovei, la contactul dintre Obcinile Bucovinei (în vest) și masivul piemontan al Ciungilor (în est).

Comuna Paltinoasa are ca vecini: - la nord, teritoriul comunei Partestii de Jos; - la vest, orașul Gura Humorului; - la est, comunele Ciprian Porumbescu și Dragoiești. În sud, comuna este delimitată de apele râului 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:* Cordonate 47°33'3"N25°57'19"E 47° 33'3"N25°57'19"E.

Proprietatea subiect se află situată în satul Păltinoasa, comuna Paltinoasa, reprezentând imobilul domeniului privat al UAT comuna Paltinoasa.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform documentației cadastrale anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deținut de UAT comuna Păltinoasa – domeniul privat.

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

- teren categorie folosință curți construcții, în suprafață de 16 m² și construcție anexă în suprafață de 16 m², situate în satul Păltinoasa, comuna Paltinoasa, județul Suceava;
- nr. cadastral si topografic: 36934;
- vecinătăți conform Planului de amplasament si delimitare a imobilului;

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- teren, în suprafață de 16 m² și construcție anexă în suprafață de 16 m², înscris în CF 36934 Paltinoasa, imobil situat în comuna Paltinoasa, județul Suceava;
- construcție anexă, cu o amprență la sol de 16 mp, din lemn cu temelie din piatră, pereți din lemn și șarpantă din lemn acoperită cu tablă zincată;
- construcție veche de peste 40 ani, conform informațiilor obținute de la proprietar și mențiunilor din documentația cadastrală;
- tâmplărie din lemn;
- există corespondență între amplasarea proprietății si situația scriptică a acesteia, precum si între amplasare si situația fizică a proprietății;
- în raport de documente, proprietatea se consideră liberă de sarcini;

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.

IV. EVALUAREA PROPRIETATII

EVALUARE TEREN

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

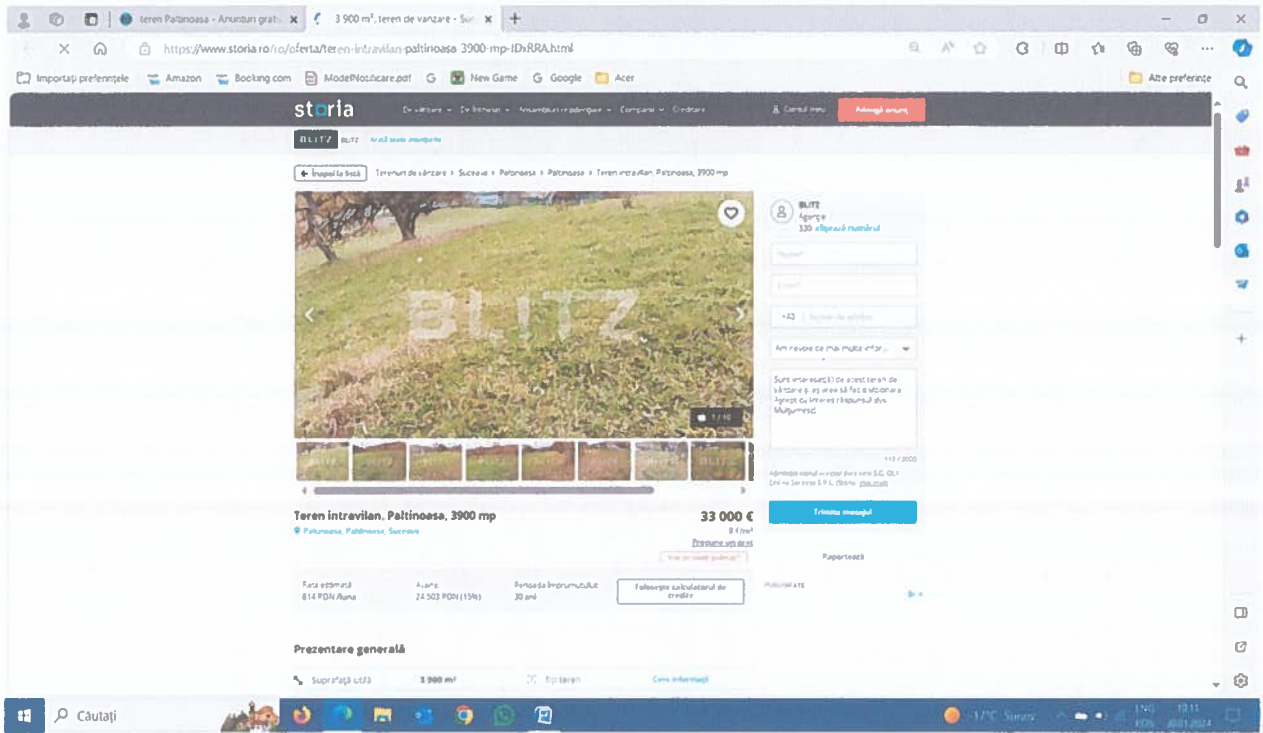
Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 83-87:

- 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.

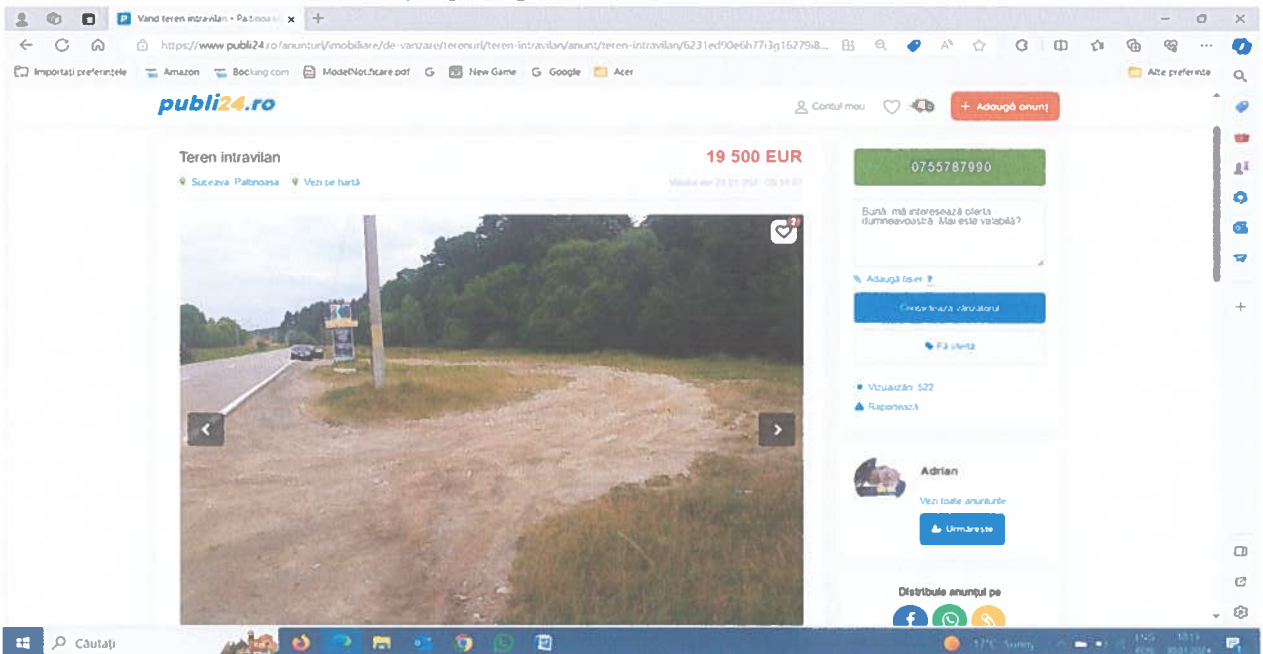
Informații de piață utilizate - sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, toate fiind localizate în zone similare cu proprietatea evaluată, cu informații validate telefonic de la proprietari, descrise în cele ce urmează:

1. Proprietatea comparabilă A - teren cu suprafața de 3.900 mp, este situat în Păltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, cu toate utilitățile disponibile și o dechidere i de 80 de metri la calea de acces. Prețul de vânzare din ofertă este de 8 Euro/mp, negociabil. www.storia.ro

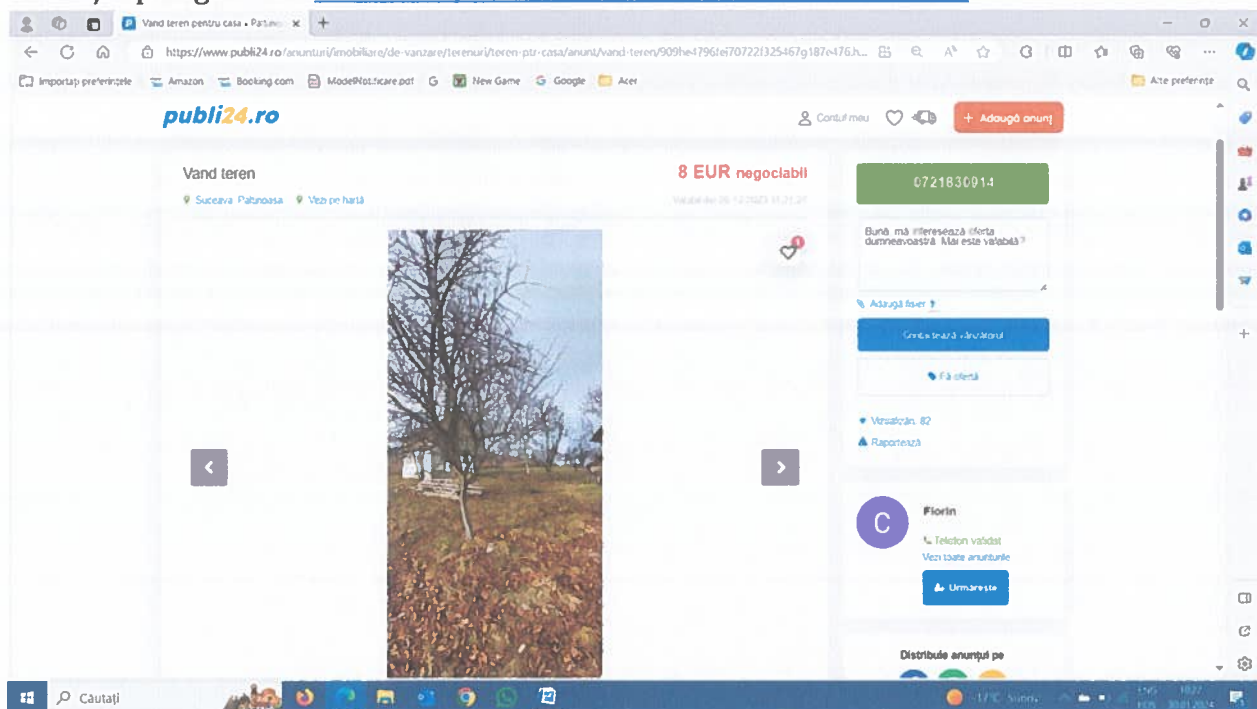




2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 1950 mp. este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; două terenuri intravilane situate la ieșirea din Paltinoasa spre Vârful Dealului (Poiana lui Bocus). Prima parcelă are 1300 mp (front stradal 44m) iar a doua are 650 mp (front stradal 25m). Posibilitate de racordare la rețeaua de electricitate și apă. Prețul de vânzare cerut este de 10 euro/mp, negociabil. [Vand teren intravilan Paltinoasa, Suceava - Publi24](#)



3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafața de 1000 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, acces din drum asfaltat, curent electric, pomi fructiferi, posibilitate de a se construi. Prețul de vânzare cerut este de 8 euro/mp negociabil. [Vand teren pentru casa • Paltinoasa, Suceava - Publi24](#)



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
Element de comparatie					
Suprafata (mp)	16 mp	3.900 mp	1.950 mp	1.000 mp	
Pret oferta / vanzare (€/mp)		8 €/mp	10 €/mp	8 €/mp	
Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5%					
TIPUL COMPARABILEI		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica	5%	5%	5%	5%	
Quantum ajustare (€/mp)		-0,5 €/mp	-0,5 €/mp	-0,5 €/mp	
Pret estimat de tranzactie (€/mp)		7,5 €/mp	9,5 €/mp	7,5 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS		Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		7,5 €/mp	9,5 €/mp	7,5 €/mp	
RESTRICTIILE LEGALE		Nu sunt	similar	similar	similar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		7,5 €/mp	9,5 €/mp	7,5 €/mp	
CONDITII DE FINANATARE		Numerar	Numerar	Numerar	Numerar
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		7,5 €/mp	9,5 €/mp	7,5 €/mp	
CONDITII DE VANZARE		Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare
Quantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Quantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		7,5 €/mp	9,5 €/mp	7,5 €/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)			7,5 €/mp	9,5 €/mp	7,5 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE					
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie superioara	locatie similara	
Cuquantum ajustare (%)		0%	-21%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	-2 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		7,5 €/mp	7,5 €/mp	7,5 €/mp	
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)		3.900 mp	1.950 mp	1.000 mp	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		7,5 €/mp	7,5 €/mp	7,5 €/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 asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	inclinat	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	10%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă la limita	similar	similar	similar	
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 caract. fizice %		0%	0%	0%	
Total ajustare car. fizice (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		7,5 €/mp	7,5 €/mp	7,5 €/mp	
Cheptuilei pt. aducere la stadiul de teren constructibil	nu	nu	nu	nu	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		7,5 €/mp	7,5 €/mp	7,5 €/mp	
Ajustare totala netă absolută (€)		0€/mp	-2 €/mp	0 €/mp	
Ajustare totala netă procentuală (%)		0%	-21%	10%	
Ajustare totala brută absolută (€)		0€/mp	2 €/mp	0€/mp	
Ajustare totala brută procentuală (%)		0%	21%	0%	
Număr ajustări		0	1	0	
PRET AJUSTAT (€/mp)		7,5 €/mp	7,5 €/mp	7,5 €/mp	
DEPRECIERE EXTERNĂ	0,5 euro/mp	7 €/mp	7 €/mp	7 €/mp	
Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp)				7	
Valoarea de piață (rotunjită) (€)				112	
Valoarea de piață (rotunjită) LEI	Curs euro	4,97		560	

Explicatii ajustări

1. Ajustarea pentru localizare

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de amplasarea lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile localizate similar și cele superioare. Proprietățile comparabile A și B diferă din acest punct de vedere, astfel că ajustarea va fi calculată astfel: $(9,5 \text{ €} - 7,5 \text{ €}) / 9,5 \text{ €} = 0,21$ sau 21%.

Deprecierea din cauze externe (depreciere economica) este utilitatea diminuată a unui imobil datorită unei influențe negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzată de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinătății, localizarea proprietății în localitate, regiune sau provincie, condițiile pieței locale ș.a. și poate fi temporară sau permanentă. Depreciere externă (economică) - afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății, situație față de care apreciem că imobilul ocupat în totalitate de construcții, cu un procent de ocupare de aprox. 60% este afectat de depreciere externă, urmând a fi diminuat pretul imobilului cu 0,5 euro/mp.

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 astfel că în urma ajustărilor, toate proprietățile au caracteristici apropiate cu proprietatea subiect, predominând valoarea de 7 euro/mp.

Având în vedere valorile estimate pot fi precizate următoarele:

- toate analizele și valorile au fost indicate la data evaluării;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predicție;
- valoarea nu este afectată de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat raționamente imparțiale privite din optica aplicării lor într-un mediu care promovează transparența și minimizează influența oricărui factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- **evaluarea este o opinie asupra unei valori.**

EVALUARE CONSTRUCTIE - ABORDAREA PRIN COST

În această abordare, valoarea proprietății imobiliare subiect este dată de suma dintre valoarea terenului și cea a construcțiilor aferente acestuia, luând în considerare și profitul dezvoltatorului imobiliar. Atunci când este aplicabilă, abordarea prin cost reflectă gândirea participanților de pe piață, prin admiterea faptului că aceștia recunosc relația dintre valoare și cost.

Abordarea prin cost, ca și abordarea prin piață și abordarea prin venit, se bazează pe comparația datelor de piață.

În abordarea prin cost, după inspectarea împrejurimilor, a amplasamentului și a construcțiilor aferente proprietății subiect și după culegerea tuturor informațiilor relevante necesare în evaluare, evaluatorul parcurge o serie de etape pentru a formula o concluzie asupra valorii proprietății imobiliare, prezentate în continuare:

1. Estimarea **valorii de piață a terenului/amplasamentului** în ipoteza că este liber și disponibil pentru dezvoltare la cea mai bună utilizare a sa.
2. Stabilirea **tipului de cost adecvat**, respectiv costul de înlocuire sau costul de reconstruire.
3. Estimarea **costurilor directe și indirecte** ale clădirilor și, respectiv, ale construcțiilor speciale, la data evaluării.
4. Estimarea profitului sau stimulentului dezvoltatorului.
5. Însurarea costurilor rezultate în etapa 3 și a profitului sau stimulentului dezvoltatorului rezultat în etapa 4 pentru a obține **costul de nou** al construcțiilor.
6. Estimarea **deprecierii cumulate** a fiecărei clădiri sau construcții speciale. Deprecierea cumulată poate fi estimată fie în mod defalcat pe cele trei categorii ale sale – *deprecierea fizică, deprecierea funcțională și deprecierea externă*, fie în mod global (nedefalcată).
7. **Scăderea deprecierii cumulate** din costul de nou al clădirilor, respectiv al construcțiilor speciale, pentru a obține o estimare a costului de înlocuire/reconstruire net.
8. **Adăugarea valorii terenului** la costul de înlocuire/ reconstruire net al tuturor construcțiilor (clădiri și construcții speciale) de pe amplasament. Se obține valoarea dreptului absolut asupra proprietății imobiliare subiect.

În procesul de estimare a costului de construire se pot utiliza 3 metode

- a) **metoda comparațiilor unitare** - este folosită pentru a determina costul pe unitate de suprafață sau pe unitate de volum (în sumă absolută);
- b) **metoda costurilor segregate** - costul total al construcției se estimează prin însumarea costurilor unitare ale diferitelor elemente ale construcției.
- c) **metoda devizelor** – cea mai cuprinzătoare metodă de estimare a costului.

Principalele metode de estimare a deprecierii sunt:

- **metoda preluării de pe piață** - presupune disponibilitatea unui număr suficient de mare de tranzacții comparabile similare;
- **metoda vârstă - durată de viață** - costul de nou (reconstruire/ înlocuire) se înmulțește cu raportul dintre vârsta efectivă și durata de viață economică a construcției;

- **metoda segregării** - evaluatorul trebuie să analizeze separat fiecare cauză de depreciere, să determine amploarea fiecăreia și să le cuantifice pentru a calcula suma totală deductibilă din costul de nou;

Cele trei tipuri de depreciere care pot afecta construcțiile sunt:

- **deprecierea fizică:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea funcțională:** recuperabilă și nerecuperabilă;
- **deprecierea externă :** temporară sau permanentă.

Abordarea prin cost a clădirii evaluate:

Etapa 1. - Evaluarea terenului - Terenul considerat liber, în condițiile celei mai bune utilizări, nu va fi evaluat.

Etapa 2. - Stabilirea tipului de cost adecvat - Ținând cont de vechimea și tipul clădirii, se consideră că cel mai adecvat tip de cost este costul de înlocuire (costul de nou al unei clădiri).

Etapa 3. - Estimarea costurilor directe și indirecte ale clădirii - În ceea ce urmează am apelat la o estimare a costului de înlocuire de nou (brut) prin metoda costurilor segregate, respectiv în baza catalogului numit "*Costuri de reconstrucție-costuri de înlocuire-clădiri rezidențiale*" de Corneliu Șchiopu editat de Iroval Bucuresti. În această metodă se utilizează costuri unitare pentru diferite componente ale clădirii și exprimate în unități de măsură adecvate, respectiv, se calculează un cost unitar bazat pe cantitatea reală de materiale utilizate în construcție plus manopera, utilaje și transporturi legate de tehnologia lucrărilor de construcții, pentru fiecare metru pătrat de suprafață. Pentru estimarea costurilor directe și indirecte se vor utiliza Cataloagele IROVAL care conțin costuri pe subsisteme.

Subsistemele pot fi de următoarele tipuri: Structura sau infrastructura și suprastructura; Acoperișul; Închiderile și compartimentările; Finisajele interioare și exterioare; Instalațiile electrice, sanitare, de încălzire;

Calcularea coeficienților de corecție a valorilor, se va realiza având în vedere că extrasele de manoperă sunt corespunzătoare nivelului al III-lea de salarizare, iar extrasele de costuri pentru chiria utilajelor și a costurilor de transport materiale, la 10 km distanță față de punctul de lucru.

Pentru Paltinoasa rezultă următoarea situație:

Coeficienți	Paltinoasa	Catalog	Coeficient de corecție
Coeficient treaptă de salarizare	1,000	1,036	0,9653
Coeficient distanță transport	1,000	1,003	0,9970

CONSTRUCȚIEProprietar: **COMUNA PALTINOASA**Denumire și adresă obiectiv: **comuna Paltinoasa, jud. Suceava**Data evaluării: **30.05.2024**

Aria construită

Ac (mp) = **16,0**

Nr. Crt.	Denumire / Simbol	Suprafață Ac (mp)	Cost catalog (euro/mp, lei/mp)	Total cost (euro, lei)	Coef. corecție distanță de transport	Coef. corecție manoperă	Cost total (euro, lei)
		A	B	C=AxB	D	E	
Infrastructură							
1	FCBS	16,0	84,0	1.344,0	0,997	0,965	1.293,5
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							1.293,5
Suprastructură / Structură							
1	LEMNROT	16,0	29,1	465,6	0,997	0,965	448,1
2				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							448,1
Finisaj interior							
1	SCAMOZ	0,0	832,6	0,0	0,997	0,965	0,0
2	FOMANS	16,0	142,1	2.273,6	0,997	0,965	2.188,1
Total							2.188,1
Instalații electrice							
1	ELINGR	16,0	19,2	307,2	0,997	0,965	295,7
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							295,7
Instalații sanitare							
1	CALAWC	0,0	850,9	0,0	0,997	0,965	0,0
2	DUSLAWCS	0,0	1.529,0	0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0
Instalații de încălzire cu / fără ventilație							
1	INCCONV	0,0	26,4	0,0	0,997	0,965	0,0
2				0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							0,0
Învelitori							
1	INVATZ	20,0	59,0	1.180,0	0,997	0,965	1.135,6
2	TERCIRC	0,0	222,6	0,0	0,997	0,965	0,0
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							1.135,6
Finisaj exterior							
1	FTERMO10	0,0	58,8	0,0	0,997	0,965	0,0
2	FVINAR	16,0	34,9	558,4	0,997	0,965	537,4
3				0,0	0,997	0,965	0,0
Total							537,4
TOTAL COST (CIB) CU TVA (EURO, LEI)							5.898,4
TOTAL COST (CIB) FĂRĂ TVA (EURO, LEI)							4.956,6



Deprecierea - reprezinta o pierdere de valoare fata de costul de înlocuire/reconstructie ce poate aparea din cauze fizice, functionale sau externe:

- **Deprecierea fizica** este evidentiata de rosaturi, cazaturi, fisuri, infestari, defecte de structura etc. Aceasta poate avea doua componente - *uzura fizica recuperabila* (se cuantifica prin costul de readucere a elementului la conditia de nou sau ca si nou, se ia în considerare numai daca costul de corectare a starii tehnice e mai mare decat cresterea de valoare rezultata) si *uzura fizica nerecuperabila* (se refera la elementele deteriorate fizic care nu pot fi corectate în prezent din motive practice sau economice). Se estimeaza în general prin calcularea raportului dintre varsta efectiva si durata de viata economica ramasa si aplicarea acestuia costului de nou:
 - *varsta efectiva* - varsta indicata de starea tehnica si de utilitatea unei constructii si se bazeaza pe rationamentul si interpretarea evaluatorului asupra perceptiilor pietei;
 - durata de viata economica - începe odata cu constructia cladirii si se încheie atunci cand aceasta nu mai contribuie la valoarea proprietatii imobiliare (nu mai contribuie la valoarea amplasamentului la cea mai buna utilizare a sa);
- **Deprecierea functionala** poate fi recuperabila (cauzata de o deficiente care necesita adaugare sau inlocuire sau de o supradimensionare) sau nerecuperabila (cauzata de o deficiente sau de o supradimensionare);
- **Deprecierea externa (economica)** se datoreaza unor factori externi proprietatii imobiliare cum ar fi modificarea cererii, utilizarea proprietatii, amplasarea în zona, urbanismul, finantarea etc.

În cadrul inspectiei, nu s-au identificat depreciere functionale sau economice, motivat de faptul că imobilul este o constructie amplasată într-o zonă nerezidențială a localității, cu acces din stradă asfaltată, zonă cu specific industrial și cu potențial de tranzacționare.

Deprecierea fizică va fi calculată conform metodei vârstă - durată de viață ecominică:

cost de nou x vârstă efectivă/durată de viață economică;

Duratele de viață au fost preluate din Catalogul de costuri III, cap. 6 - "Tabel cu propuneri privind duratele de viață pe subsisteme" (anexe).

TABEL CU PROPUNERI PRIVIND DURATELE DE VIATA UTILA PE SUBSISTEME

NR. CR.	SISTEM CONSTRUCTIV	SUBSISTEMELE UNEI CLADIRI										
		STRUCTURA		FINISAJ		TERASE		SARPANTE+ INVELITORI				
		INFRASTR.	SUPRASTR.	INTERIOR	FATADE*	HIDROIZOL**	STR.SUPOR*	TIGLA	LINDAB	TABL.Zn	AZBOCIM.	Tb.CUT/O
1	BETON-CARAMIDA	100	100	80	60-100	15	60	80	50	40	20	25
2	BETON-BETON	100	100	70	60-100*	15	60	80	50	40	20	25
3	BETON-METAL	100	100	70	60-100*	15	60	80	50	40	20	25
4	BETON LEMN	100	60	50	50	15	60	80	50	40	20	25

* Duratele de viata utila a fatadelor: **100 ani** pentru simitipiatra, placaje marmora, **80 ani** placaje placi ceramice, **60 ani** finisaje curente cu mortar M50;

** Costul hidroizolatiei aferente teraselor necirculabile reprezinta **28 %** din costul subsistemului si **22%** in cazul teraselor circulabile. Terasa circulabilă sau r subsistem compus din 2 elemente unul dintre ele cu durată de viață scurtă (hidroizolații) și altul cu durată de viață lungă (betonul de pantă, șapa de egalizare,

Modul de calcul în ceea ce privește valoarea deprecierei pentru fiecare componentă în parte, este după cum urmează:

- i. structura de rezistență: raportul reprezintă numărul de ani de la data de la care a fost construita si durata de viață care este de 60 ani: $40/60$ multiplicat cu 100 rezultand valoarea de 67%;
- ii. învelitoare/instalații electrice: raportul reprezintă numărul de ani de la data la care a fost montată 30 ani si durata de viață care este de 20 ani: $30/20$ multiplicat cu 100 – depreciere totală;

Nr. Crt.	Denumire substructură	Cost de înlocuire brut CIB (euro, lei)	Uzură fizică (%)	Valoare rămasă actualizată(1) (euro, lei)
		Sdc (mp) = 16,0		
1	Structură de rezistență	1.741,6	70%	522,8
2	Finisaj	2.188,0	70%	656,4
3	Instalații electrice	295,7	100%	0,0
4	Instalații sanitare	0,0	0%	0,0
5	Instalații de încălzire	0,0	0%	0,0
6	Învelitori și terase	1.135,6	100%	0,0
7	Fațadă	537,4	100%	0,0
Total cost cu tva (Euro, Lei)		5.898,2		1.179,2
Total cost fără tva (Euro, Lei)		4.956,5		955

Urmare aplicării ajustărilor prezentate în rândurile de mai sus, determinate de calcularea deprecierei fizice, valoarea justă estimată pentru constructia anexă este de 4.750 lei.

VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare/metoda, scopului și utilizării evaluării; adecvarea unei abordări și a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare și viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite în procedurile și tehnicile de analiză aplicate, precum și în abordările în evaluare utilizate, în corectitudinea datelor și a calculelor efectuate.

Cantitatea informațiilor: adecvarea și precizia influențează calitatea și relevanța rezultatului unei abordări în evaluare.

Având în vedere, rezultatele obținute prin aplicarea abordărilor de piață și de cost, scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, opinia finală/concluzia este următoarea:

VALOARE ESTIMATĂ TEREN <i>(rotunjită)</i>	560 lei
VALOARE ESTIMATĂ CONSTRUCȚIE <i>(rotunjită)</i>	4.750 lei

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

14.01.2025



CARTE FUNCİARĂ NR. 36934
COPIE

Carte Funciară Nr. 36934 Paltinoasa

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36934	Din acte: 12 Masurata: 16	Teren neimpregmuit;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36934-C1	Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; CLADIRE, P, S constr. desf.=16mp, construita in anul 1991 din lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
5385 / 22/03/2024		
Act Administrativ nr. HCL 5, din 31/01/2011 emis de com Paltinoasa, anexa; Act Administrativ nr. 2250, din 19/03/2024 emis de com Paltinoasa,		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) COMUNA PALTINOASA , CIF:6552861, DOMENIUL PRIVAT	A1, A1.1
9511 / 27/05/2024		
Inscris Sub Semnatura Privata nr. BAD, din 27/05/2024 emis de ing MINTARI; Act Administrativ nr. 5, din 31/01/2011 emis de com Paltinoasa; Act Administrativ nr. 2250, din 19/03/2024 emis de com Paltinoasa;		
B2	Se noteaza indreptare eroare materiala mixt-in sensul inscrierii corecte a destinatiei constructiei C1 ca fiind CLADIRE, P, S constr. desf.=16mp, construita in anul 1991 din lemn	A1, A1.1

C. Partea III. SARCINI .

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

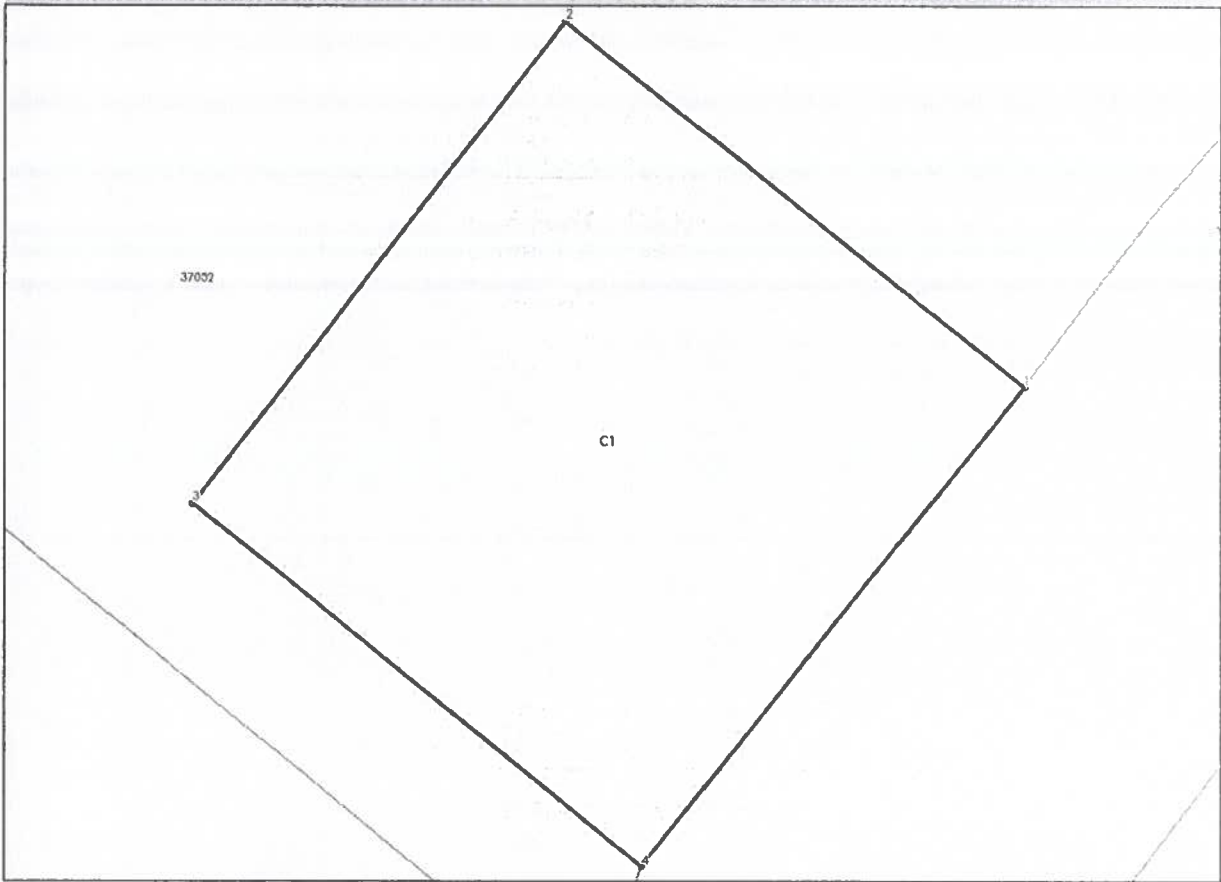
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36934	Din acte: 12 Masurata: 16	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (m ²)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	16	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36934-C1	construcții anexa	Din acte: 12 Masurata: 16	Cu acte	Nr. niveluri:1; S. construita la sol:16 mp; CLADIRE, P, S constr. desf.=16mp, construita in anul 1991 din lemn

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	3.973
2	3	4.132
3	4	3.917



Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	1	4.158

** 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.

Neutilizabil în circuitul
Civil

