

România
Județul Suceava
Primăria comunei Păltinoasa
Nr. 9.874 din 20 octombrie 2022

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 unui teren, 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 **21 noiembrie 2022**, la sediul Primăriei comunei Păltinoasa - la secretarul general al comunei.

Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

P R O C E S - V E R B A L
Încheiat astăzi, 20 octombrie 2022

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

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

Drept pentru care am întocmit prezentul proces-verbal.

Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

Consilier superior,
Alina-Roxana OLARI

R O M Â N I A
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
CONSILIUL LOCAL
Nr. 9.872 din 20.10.2022

P R O I E C T D E H O T Ă R Ă R E
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren, 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. 9.873 din 20.10.2022;
- 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;
- extrasul de carte funciara nr. 35618 UAT Păltinoasa, eliberat de BCPI Gura Humorului;
- Raportul de evaluare nr. 55/2022 întocmit 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 intravilanul satului Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava, identificat cu CF 35618 UAT Păltinoasa, nr. cadastral 35618, în suprafață totală de 246 mp, compus din parcelele: 23 mp curți construcții și 223 mp arabil, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitației în cuantum de 12.180 lei, conform Raportului de evaluare nr. 55/2022 întocmit de jr. Matei Anca Gabriela - evaluator ANEVAR.

Art.3. Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind vânzarea prin licitație publică prezentat în anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Cu ducerea la îndeplinirea prevederilor prezentei dispoziții se însărcinează primarul comunei Păltinoasa, prin aparatul de specialitate.

Art.5. 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,
Georgeta CORFALĂ

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
P R I M A R
Nr. 9.873 din 20.10.2022

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren, 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, concesionarea, 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.

Terenul care face obiectul acestor solicitări are următoarele caracteristici:

- este situat în intravilanul satului Păltinoasa, comuna Păltinoasa;
- are o suprafață totală de 246 mp și este compus din parcelele: 23 mp curți construcții și 223 mp arabil;
- aparține domeniului privat al comunei Păltinoasa, fiind identificat la pozițiile nr. 86 și 87 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 35618 UAT Păltinoasa, cu nr. cadastral 35618;
- 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.

Această vânzare a imobilului mai sus menționat 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.

P R I M A R ,
Eduard-Rudolf WENDLING

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1 la PH nr. 9.872 din 20.10.2022

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; intravilan; suprafața totală de 246 mp, compus din parcelele: 23 mp curți construcții și 223 mp arabil; Nr. cadastral: 35618; Cartea Funciară 35618 UAT Păltinoasa; Vecinătăți: N- proprietate privată, S- domeniul privat al comunei E- drum vicinal, V- domeniul privat al comunei și proprietate privată

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

INIȚIATOR :
PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretarul general al comunei,
Georgeta CORFALĂ



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

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35618 Paltinoasa

Nr. cerere 21175
Ziua 06
Luna 12
Anul 2022

Cod verificare
100121633424



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35618	246	Teren neimprejmuit; parțial imprejmuit cu gard din lemn și fier

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
17582 / 30/10/2019	
Act Administrativ nr. H.C.L. 68, din 30/09/2019 emis de Consiliul Local al comunei Paltinoasa și a anexei; Act Administrativ nr. 9400, din 30/10/2019 emis de Primăria Paltinoasa;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA PALTINOASA, CIF:6552861, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

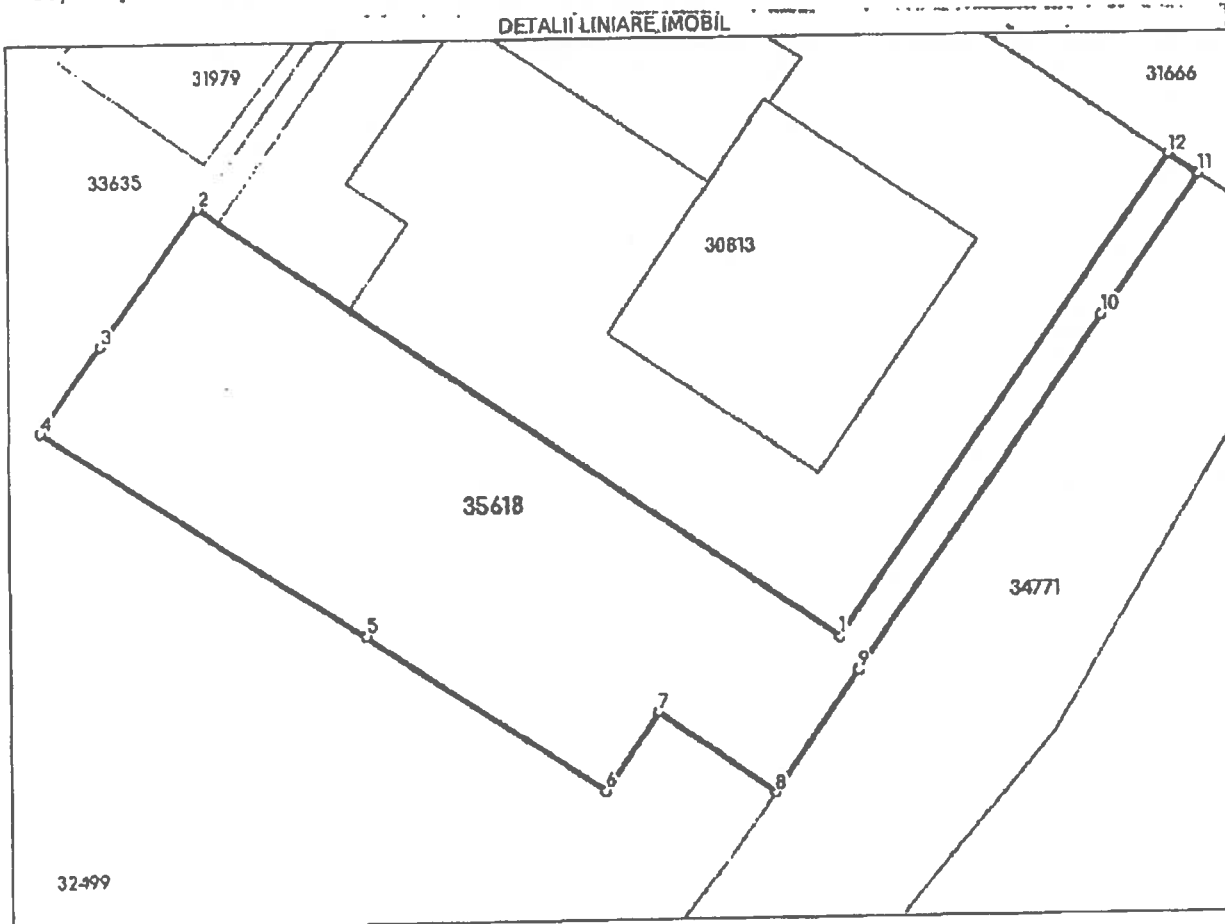
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35618	246	parțial împrejmuit cu gard din lemn și fier

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	23	-	-	-	
2	arabil	DA	223	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	25.85
2	3	5.64
3	4	3.535
4	5	12.902
5	6	9.54

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment = (m)
6	7	3.164
7	8	4.735
8	9	4.932
9	10	14.368
10	11	5.713
11	12	1.193
12	1	19.482

** 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării

06/12/2022, 09:19



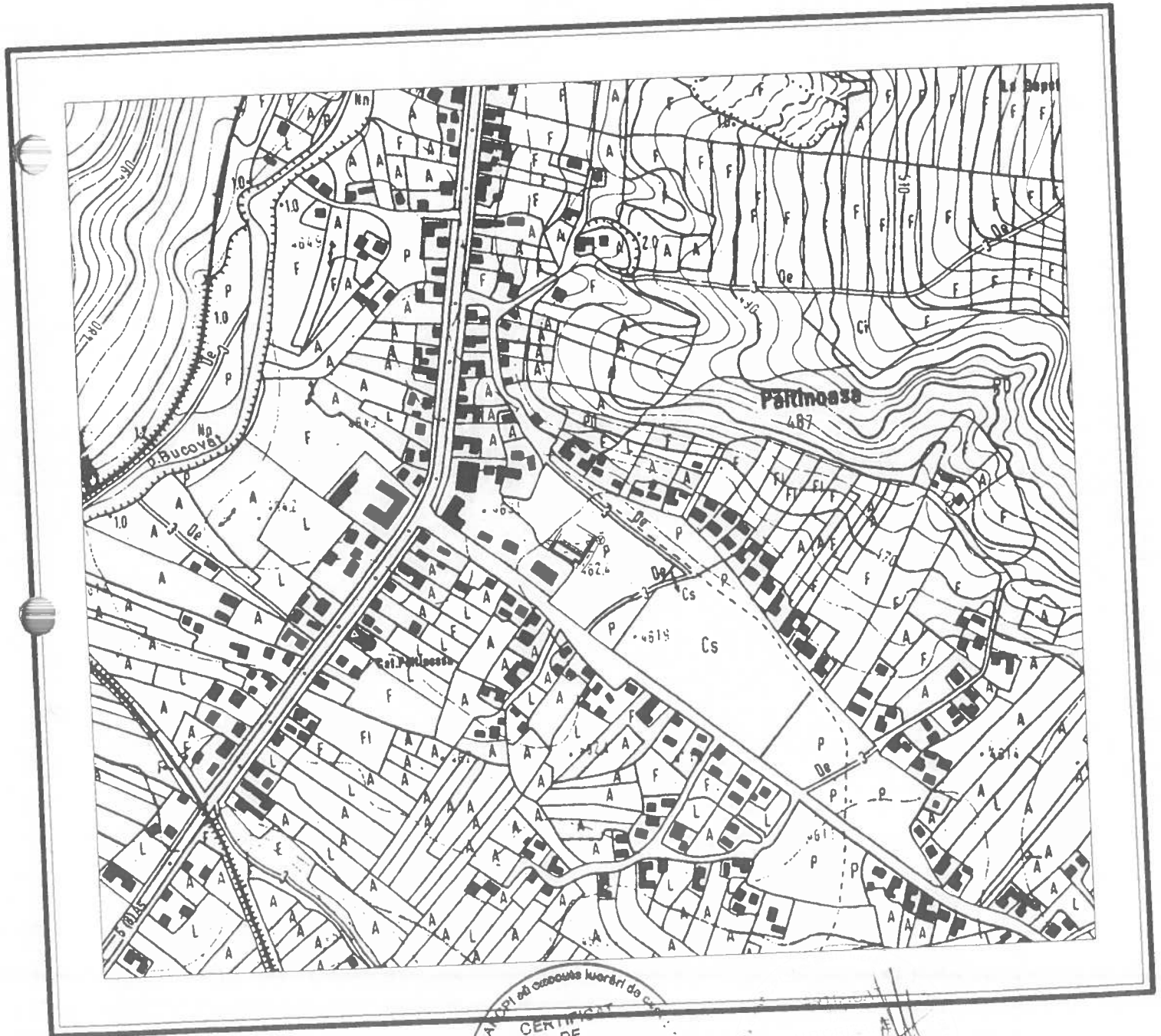
PLAN DE INCADRARE IN ZONA

Scara 1:5000

PROPRIETAR: COMUNA PALTINOASA

PARCELA NR.

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



CERTIFICAT
DE
AUTORITATE
Seria RO-B-J Nr. 1531
S.C. GEOSTAR WO S.R.L.
CLASA III

MNCAM (M. 2 XL)
P.H. M. 2872/20.10.2022

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

NR. 55/01.03.2022

TEREN INTRAVILAN, ÎN SUPRAFATĂ DE 246 M², ÎNSCRIS ÎN CF 35618 PALTINOASA

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 DESEMNAT: UAT PĂLTINOASA

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

DATA RAPORTULUI: 01 MARTIE 2022



I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: teren intravilan, categorie de folosință *curti constructii*, în suprafață de 23 m², și categoria *arabil* în suprafață de 223 m², înscris în CF 35618 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 35618;

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

Scopul evaluării: vânzare/concesionare suprafață;

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, în baza următoarelor documente:

- Extrase CF;
- Documentație cadastrală;

Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în Cartea Funciară nr. 35618 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 35618.

Sarcini înregistrate: în Extrasul de Carte Funciara nr. 35618, la data evaluării, nu există înscrieri privitoare la sarcini asupra bunului 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

Legitimație: nr. 19130 valabilă în anul 2022



Data inspecției: 01.03.2022;
Data evaluării: 01.03.2022;
Data raportului: 01.03.2022;

Abordări utilizate si valori obtinute:

- *Abordarea prin piată* - 2.460 euro/echivalent 12.180 lei;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piată estimată prin abordarea prin piată, la data evaluării este de: **2.460 euro/echivalent 12.180 lei;**

Pretul de concesiune a imobilului, reprezintă valoarea terenului împărțită la 25 ani, rezultând o redevență anuală de **487 lei/an (valoare rotunjită).**

INDICAȚII ASUPRA VALORII TERENULUI

VÂNZARE - LEI/SUPRAFAȚĂ	12.180 lei
CONCESIUNE - LEI/AN	487 lei

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

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată - teren intravilan, categorie de folosință *curti constructii*, în suprafață de 23 m², și categoria *arabil* în suprafață de 223 m², înscris în CF 35618 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 35618, imobil situat în comuna Paltinoasa, judetul 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 nesemnate ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

01.03.2022

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela



II. TERMENII DE REFERINȚA AI EVALUĂRII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ȘI COMPETENȚA ACESTUIA

Evaluator: Matei Anca Gabriela, legitimația nr. 19130;

Adresa: municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Ion Hălăuceanu, nr. 5, bl. 120, ap. 1, județul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

Calificare și experiență profesională:

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

Competență: la data acestui raport, detin clitatea de membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Evaluatorul nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si va oferi o evaluare obiectiva si impartiala, în functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata în 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 instrucțiunilor primite de la client și utilizatorul desemnat, scopul evaluării îl reprezintă raportarea financiară, respectiv indicarea valorii de inventar, în cadrul inventarului bunurilor aparținând comunei Paltinoasa.



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.

Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - poprietar 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, judetul Suceava, C.P. 727415 si este descrisa în planurile de amplasament si delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din teren intravilan, categorie de folosință *curti constructii*, în suprafață de 23 m², și categoria *arabil* în suprafață de 223 m², înscris în CF 35618 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 35618, imobil situat în comuna Paltinoasa, judetul Suceava.

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform extras CF nr. 35618, cu înscriere în favoarea comunei Păltinoasa;

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.

2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI

Inspecția a fost efectuată în data de 01.03.2022 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 01.03.2022 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 01.03.2022.

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, respectiv extrasul de carte funciară eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava, Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Gura Humorului, conform cărui înscrisuri privitoare la dreptul de proprietate asupra imobilului sunt în favoarea comunei Paltinoasa;
 - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, aparține clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;



- *inspectia*
 - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data 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 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 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, în cuprinsul cărora se regăsesc extrase CF;
- 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, 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 stang al Văii Moldovei, la contactul dintre Obcinile Bucovinei (în vest) și masivul piemontan al Ciungilor (în est).

Comuna Paltinoasa are ca vecini: - la nord, teritoriul comunei Partestii de Jos; - la vest, 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 Pălținoasa, comuna Paltinoasa, reprezentând un teren ce aparține domeniului privat al UAT comuna Paltinoasa.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

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

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

- teren intravilan, categorie de folosință *curți construcții*, în suprafață de 23 m², și categoria *arabil* în suprafață de 223 m², înscris în CF 35618 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 35618;
- nr. cadastral și topografic 35618;
- suprafață teren măsurată: 246 m²;
- categorie de folosință: *curți construcții* și *arabil*;
- vecinătăți conform Planului de amplasament și delimitare a imobilului: anexă.

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂȚII EVALUATE

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- teren intravilan, categorie de folosință *curți construcții*, în suprafață de 23 m², și categoria *arabil* în suprafață de 223 m², înscris în CF 35618 Paltinoasa, nr. cadastral/topografic 35618;
- 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 PROPRIETATII

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

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

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

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

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

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare (exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber).

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

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

- *Metoda capitalizării rentei funciare* reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- *Analiza parcelării și dezvoltării* este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

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

- SEV 100 Cadrul general, para. 55. – „Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode.”



- pe piața specifică sunt observabile date adecvate cantitativ și calitativ privind terenuri asemănătoare cu cel evaluat, care pot fi ajustate astfel încât să conducă la o concluzie credibilă în cadrul metodei comparației directe (de piață); astfel, nu este necesară aplicarea altor metode alternative;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 104: „Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile”.

METODA COMPARATIEI DIRECTE

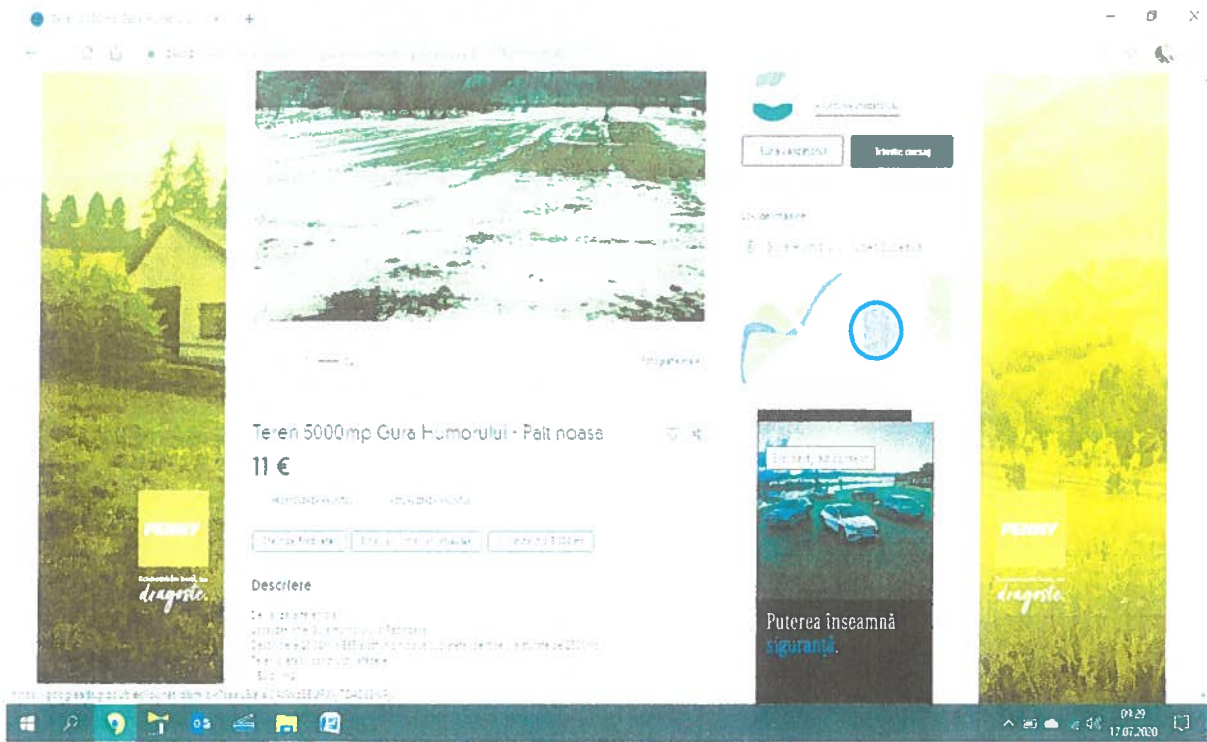
Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 83-87:

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

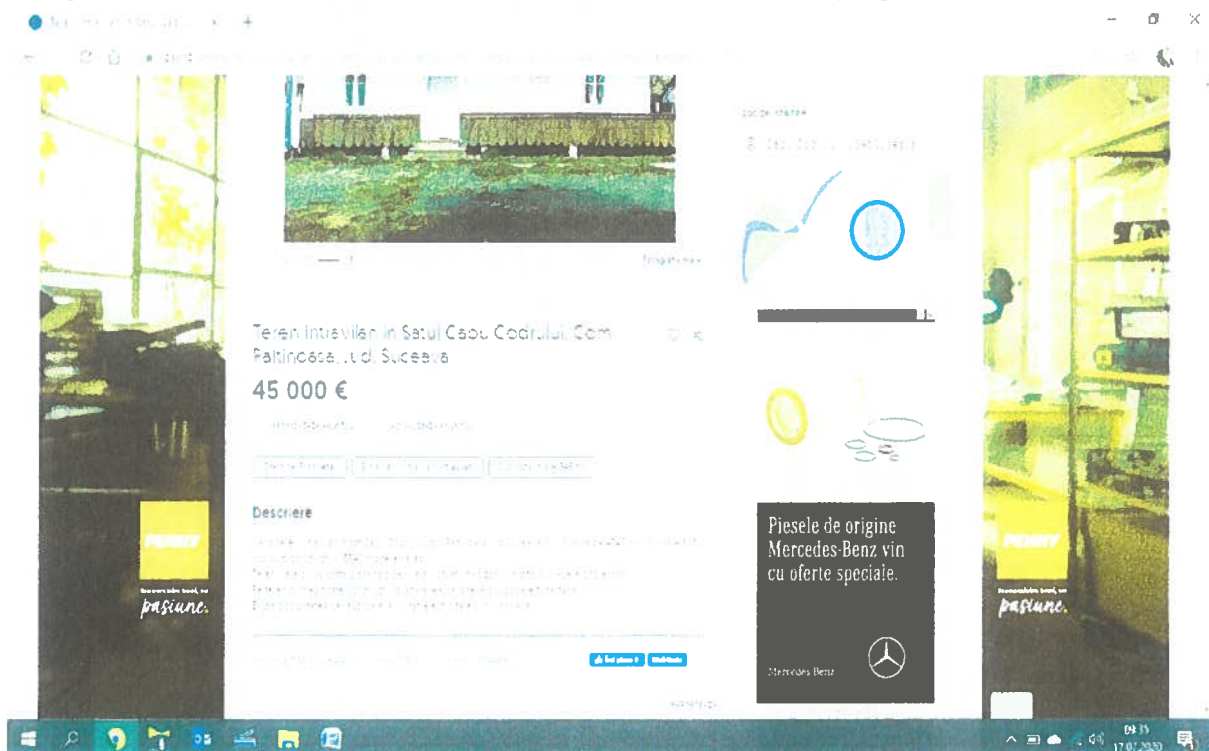
Informații de piață utilizate - sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, toate fiind localizate în zone similare cu proprietatea evaluată, cu informații validate telefonic de la proprietari, descrise în cele ce urmează:

1. Proprietatea comparabilă A - teren cu suprafața de 5.000 mp, este situat în Păltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; zonă periferică, utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, acces drum asfaltat. Prețul de vânzare din ofertă este de 11 Euro/mp, negociabil.

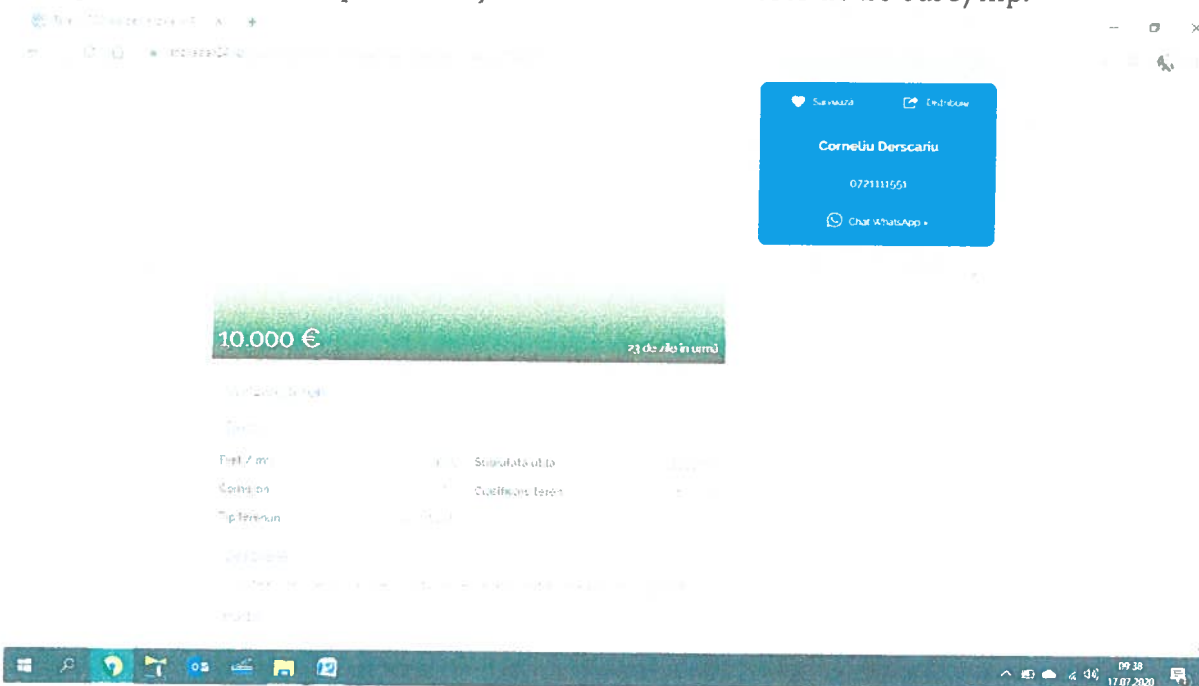




2. Proprietatea comparabilă B - teren cu suprafața de 4.500 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; utilitățile disponibile sunt situate la limita acestuia și constau în energie electrică, acces pe drum asfaltat. Prețul de vânzare cerut este de 10 euro/mp.



3. **Proprietatea comparabilă C** - teren cu suprafața de 1000 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, zonă centrală; drum asfaltat, topografia acestuia este plană. Prețul de vânzare cerut este de 10 euro/mp.



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
	Subiect	Comparabila A	Comparabila B	Comparabila C	
Element de comparatie					
Suprafata (mp)	246 mp	5.000 mp	4.500 mp	1.000 mp	
Pret oferta / vanzare (€/mp)		11 €/mp	10 €/mp	10 €/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 (%)	0%	-0%	0%	-5%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0,0 €/mp	-0,5 €/mp	
Pret estimat de tranzatie (€/mp)		11 €/mp	10 €/mp	10 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS					
	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		11 €/mp	10 €/mp	10 €/mp	
RESTRICTIILE LEGALE					
	Nu sunt	similar	similar	similar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		11 €/mp	10 €/mp	10 €/mp	
CONDITII DE FINANATARE					
	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		11 €/mp	10 €/mp	10 €/mp	
CONDITII DE VANZARE					
	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		11 €/mp	10 €/mp	10 €/mp	



CONDITII DE PIATA		Curente	Curente	Curente	Curente
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	0%
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp
Pret ajustat (€/mp)		11 €/mp	10 €/mp	10 €/mp	10 €/mp
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE					
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie similara	locatie similara	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		11€/mp	10 €/mp	10 €/mp	
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)	246,00 mp	5.000 mp	4.500 mp	1.000 mp	
Cuquantum ajustare (%)		10%	10%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	0 €/mp	
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	drum 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	drept	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă la limita	en/gaz la limita	en/gaz la limita	en/gaz la limita	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
FORMA IN PLAN & DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar	
Cuquantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuquantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		1 €/mp	1 €/mp	0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		10,00 €/mp	9,00 €/mp	10,00 €/mp	
Cheltuieli 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)		10,00 €	9,00 €	10,00 €	
Ajustare totala netă absolută (€)		1 €/mp	1 €/mp	0 €/mp	
Ajustare totala netă procentuală (%)		5%	0%	5%	
Ajustare totala brută absolută (€)		1	1	0	
Ajustare totala brută procentuală (%)		5%	0%	5%	
Număr ajustări		1	1	0	
PRET AJUSTAT (€/mp)		10 €	9 €	10 €	
Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp)				10	
Valoarea de piață (rotunjită) (€)				2.460	
Valoarea de piață (rotunjită) LEI	Curs euro	4,95		12.180	

Explicatii ajustări

1. Ajustarea pentru suprafată

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în funcție de suprafața lotului, sens în care comparația se va realiza între proprietățile cu întindere sub 2.000 mp și cele de peste 2.000 mp. Proprietățile comparabile A și C diferă doar în ceea ce privește suprafața. Ajustarea pentru suprafață va fi calculată astfel: $(11 \text{ €} - 10 \text{ €})/11 \text{ €} = 0,1$ sau 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, predominând valoarea de 9 euro/mp.

VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

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

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

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

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

VALOAREA DE PIAȚĂ/PROPRIETATE 246 MP	2.460 EURO ECHIVALENT 12.180 LEI
PREȚ CONCESIUNE	487 LEI/AN

Întocmit - evaluator autorizat EPI,

jr. Matei Anca Gabriela

01.03.2022



România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 3 la PH nr. 9.872 din 20.10.2022

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 totală de 246 mp, identificat în CF 35618 UAT Păltinoasa, nr. cadastral 35618.

2. Regimul juridic

Terenul ce se propune spre vânzare aparține domeniului privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava. Suprafața de teren situată în intravilanul satului 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, situată în intravilanul comunei. Terenul care face obiectul acestor solicitări are următoarele caracteristici:

- este situat în intravilanul satului Păltinoasa, comuna Păltinoasa;
- are o suprafață totală de 246 mp și este compus din parcelele: 23 mp curți construcții și 223 mp arabil;
- aparține domeniului privat de interes local al comunei, fiind identificat la pozițiile nr. 86 și 87 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 35618 UAT Păltinoasa, cu nr. cadastral 35618;
- 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) si 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) si ale art. 16, alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicata, cu modificările si completările ulterioare, potrivit cărora: "Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori inchiriate prin licitație publica, potrivit legii, in condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizării de către titular a construcției." si "Terenurile prevăzute la art, 13, ce fac obiectul licitației, se aduc la cunoștința publica de către primarii unităților administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicație afișată ia sediul acestora si tipărita in cel puțin doua ziare de larga circulație, cu minimum 20 de zile inainte de data licitației."

Propunerea privind vânzarea prin licitație publica a unui teren aparținând domeniului privat de interes local al comunei, consideram, ca este necesara, oportuna si legala.

Proiectul de hotărâre impreuna cu întreaga documentație, va fi supus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al comunei Păltinoasa.

*Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU*

INIȚIATOR :
PRIMAR,
Eduard-Rudolf WENDLING

Avizat pentru legalitate:
Secretarul general al comunei,
Georgeta CORFALĂ