ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MARGINEA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de evaluare în vederea scoaterii la vânzare prin licitație publică a suprafeței de 4703 mp de teren din domeniul privat al comunei Marginea în zona «Garaj-Stație captare»

Consiliul local al comunei Marginea, județul Suceava.

Având în vedere:

-Expunerea de motive prezentată de domnul Nichitean Dumitru-primarul comunei, înregistrată cu nr.13.063 din 27.11.2018;

-Raportul Biroului financiar contabil, achiziții publice și fonduri europene din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr.13.062 din 27.11.2018;

-Raportul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local înregistrat cu nr.13.132 din 28.11.2018;

-HCL nr.41 din 28.09.2018;

-prevederile art.552-559 Cod civil;

-prevederile art.121 și 123 din Legea nr.215/2001 2001 a administrației publice locale (r2) cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.13 alin.(1) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin. (2) lit. c) și art. 45 alin. (1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale (r2) cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă Raportul de evaluare în vederea scoaterii la vânzare prin licitație publică a suprafeței de 4703 mp de teren neproductiv din domeniul privat al comunei Marginea în zona «Garaj-Stație captare», număr cadastral 36726 din CF nr.36726 Marginea, conform Anexei care face parte integrantă din hotărâre.

Art.2 – Primarul comunei va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
ROTARIU Gavril

Marginea
29 noiembrie 2018
Nr.57

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETARUL COMUNEI,
Onciul Adrian-Valentin

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Inregistrare: Registrul Comertului Suceava nr.F33/1398/2005;
Codul fiscal:19696010;
Cod IBAN – RO24BRDE340SV11757963400
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

JUDEȚUL SUCEAVA
PRIMĂRIA COMUNEI
MARGINEA
Nr. 13.058 / 27.11.2018

RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:
Teren neproductiv-prund intravilan si extravilan

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, intravilan-extravilan, zona ,,GARAJ STATIE CAPTARE'', p.f. nr.36726 ce apartine de C.F. nr.36726 a comunei cadastrale Marginea, suprafata de 4.703mp., jud.Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piata a terenului, în vederea vanzarii

Evaluator:

- Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimatie nr.16006

NOIEMBRIE 2018

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SCROBAC OVIDIU DUMITRU
Legitimație Nr. 16006
Valabil 2018
Specialitatea: BPI
ANEVAR

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 67 / 2018

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv clientului Primariei comunei Marginea, jud. Suceava; evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piata a terenului in suprafata de 4.703mp.. Terenul este proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava si este situate in **Comuna Marginea, intravilan-extravilan, zona ,,GARAJ STATIE CAPTARE", p.f. nr.36726 ce apartine de C.F. nr.36726 a comunei cadastrale Marginea, suprafata de 4.703mp., jud.Suceava**; evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nicio altă circumstanţă în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip - "teren neproductiv - prund" situat în **Marginea, intravilan, periferic si anume la iesire din Margine aspre Sucevita pe partea dreapta, fara acces la DJ asfaltat, accesul se face prin intermediul altui teren.**

Acest teren este la limita dintre intravilan si extravilan, de fapt este compus din o parte 2N in suprafata de 2.090mp. teren intravilan si o parte 1N in suprafata de 2.613mp. in extravilan, dar comform declaratiei reprezentantilor Primariei partea din extravilan se v-a trece imediat in intravilan, deci evaluarea se face in ipoteza ca Primaria v-a face aceasta trecere si tot terenul v-a fii in intravilan. In caz contrar evaluarea nu este valabila.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Evaluarea s-a realizat facand abateri de la standardele ANEVAR in unele locuri in principal din cauza lipsei de comparabile asemanatoare, situate in zona sau in zone apropiate s-au folosit cele mai sigure tranzactii din ultimul timp cu terenuri cu proprietati cat mai apropiate de terenul evaluat, facandu-se corectiile necesare, evaluatorul instiintand pe cei care folosesc raportul.

Proprietatea imobiliară aparţine proprietarului conform act Administrativ nr.72 din 15.12.2017.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal nu se poate face direct la acest teren, terenul se afla la 3.500m. de centrul orasului;
- Terenul este în suprafaţă totală de 4.703mp. nu are acces la drum.
- Exista pe o parte a terenului stalpi de la reteaua de curent electric;
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent electric;
- Datele au fost obtinute de la reprezentantii primariei si insusite ca fiind corecte;
- Terenul evaluat are o forma neregulata, terenul are portiuni cu pante usoare, are acces la curent electric. In zona sunt constructii cu caracter industrial dar si terenuri folosite pentru constructii unifamiliare.
- **În urma inspecţiei proprietăţii evaluarea se face in ipoteza terenului liber.**
- **IN CAZUL DE FATA DEOARECE LA DATA EVALUARII CAT SI IN ULTIMELE 12 LUNI NU EXISTA TRANZACTII CU ASTFEL DE TERENURI, MA REFER LA DESTINATIE, POZITIE, UTILIZARE, ETC. EVALUATORUL ESTE NEVOIT SA FOLOSEASCA TRANZACTII CERTE SIGURE EFECTUATE IN TRECUT SI VALOAREA REACTUALIZATA TINAND CONT DE CONDITIILE PIETEI TERENURILOR DEOARECE CRESTERILE DE PRETURI IN ULTIMII ANI SUNT FOARTE MICI FIIND O PIATA APROAPE STATIONARA CU USOARE CRESTERI, IAR ACUM ESTE IN STAGNARE SI PROBABIL V-A URMA PRABUSIREA PRETURILOR.**

Valoarea raportată este afectată de următoarele ipoteze şi ipoteze speciale (precum şi de celelalte ipoteze prezentate în raport):

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament vizat de OCPI şi a identificat proprietatea; locaţia gasita şi limitele proprietăţii deduse de evaluator dupa schita se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez şi nu are calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar şi descrise în raport corespund cu documentele de proprietate / cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondenţa dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificata în raport.
- Proprietatea a fost evaluata in ipoteza terenului liber.
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind libera de sarcini; conform scopului prezentat.

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

Ţinând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:

- Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101) şi condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerinţelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ţinut cont şi de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230).

Conform instrucţiunilor evaluării, a fost necesară abaterea de la standardele respective.

Metodologia de calcul a valorii de piaţă" a ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor şi de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea - conform SEV 100 – Cadrul general, a valorii de piaţă definite astfel: **"Valoarea de piaţă este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".**

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea Primariei comunei Marginea, si are scopul de **a estima valoarea de piata**, in vederea vanzarii terenului.

Conform ipotezelor şi condiţiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piaţă** a proprietatii evaluate este de:

Terenul evaluat	Tipul terenului	Suprafata mp.	Valoarea EURO/MP.	Valoarea totala RON	Valoarea totala EURO
Teren	**Neproductiv**	**4.703**	**1,25**	**27.400**	
Total				**27.400**	**5.880**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 25.11.2018. Cursul valutar de referinta este 4,66 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Aceasta valoare este considerata de evaluator ca valoare minima, dar poate fi modificata pozitiv daca se considera necesar.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 22.11.2018. În cadrul lucrării au fost luaţi în considerare factorii care afectează valoarea proprietăţii.

Evaluatorii nu au avut, nu au şi nu vor avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată.

Informaţiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiar şi au fost verificate în limita posibilităţilor.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaţionale de Evaluare-cu abaterile mentionate şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR.

Referitor la aceste valori pot fi precizate urmatoarele:

- NU sunt afectate de TVA;
- au fost exprimate ţinând seama exclusiv de ipotezele, ipotezele speciale şi aprecierile exprimate în prezentul raport şi sunt valabile în condiţiile generale şi specifice aferente perioadei specificate

Radauti, 15.10.2017

Evaluator:

- Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare

Scopul evaluării

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

Identificarea şi competenţa evaluatorului

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul21-22.11.2018; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea reprezentantilor primariei; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerinţele programului de pregătire profesională continuă şi are competenţa necesară întocmirii acestuia.

Afirmaţiile prezentate şi susţinute în acest raport sunt adevărate şi corecte, analizele, opiniile şi concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate şi sunt analizele, opiniile şi concluziile personale ale evaluatorului, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În derularea întregului proces al evaluării care a dus la opinia raportată, evaluatorul nu a fost constrâns sau influenţat în niciun fel. Suma reprezentând plata pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze vreuna din părţile interesate şi nu este influenţată de apariţia unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare şi niciun interes sau influenţă legată de părţile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă şi imparţială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei şi a pieţei specifice, luând în considerare "calităţile" şi "defectele" care dau imobilului o poziţie relativă între cele din piaţa sa.

Prestaţia evaluatorului este limitată şi nu include obligativitatea de a oferi în continuare consultanţă sau mărturii în instanţă referitor la proprietatea în chestiune.

Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **proprietarului**.

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părţi din acesta, niciunei terţe părţi, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, şi nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părţilor în drept în cazul în care un terţ ar deţine şi utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar faţă de utilizatorii desemnaţi şi nu poate fi extinsă faţă de niciun terţ.

Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piata a terenului evaluat. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea niciodată şi în nicio altă circumstanţă sau context în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip neproductiv - teren situat in Marginea.
Sintetic, proprietatea, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- terenul – deţinut cu drept de proprietate, exclusiv, dobândit conform legilor in vigoare;

Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influenţa altor drepturi fiind specificată prin ipoteze de lucru adecvate.

Tipul valorii

Luând în considerare scopul prezentei evaluări (identificat în cap. 1.3 la pag. 3), tipul valorii adecvat este "valoarea de piaţă", definită de SEV 100 – Cadru general ca fiind:

suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării între un cumpărător hotărât şi un vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare în cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere

Această valoare, de regulă, datorită volatilităţii condiţiilor de piaţă, are valabilitate limitată la data evaluării şi nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacităţi de plată viitoare când, atât condiţiile pieţei cât şi situaţiile de vânzare pot diferi faţă de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condiţiile economice, fiscale, juridice şi politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiţii se vor modifica concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăţi şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport.

Conform nivelului de încredere al evaluatorului în precizia rezultatelor, expresia numerică a indicaţiei finale asupra valorii de piaţă a fost rotunjită la sută de euro întreagă. Valabilitatea exprimării valorii în cele trei monede, precum şi echilibrul între acestea, sunt valabile la momentul exprimării opiniei, evoluţia ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede.

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din anii 2016-2018. Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 25.11.2018. Cursul valutar de referinta este 4,66 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

- cu ocazia inspecției proprietății evaluate, a fost asigurat accesul și au fost vizualizate toate partile terenului
- în vederea documentării și colectării datelor despre vecinătate și zonă, precum și a celor despre localitate, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante
- în realizarea analizelor, judecăților și calculelor din prezentul raport, evaluatorul a avut acces la toate informațiile relevante necesare

Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la oameni din zona

- informații certe
  - elemente și date de identificare ale proprietății evaluate – adresă, delimitare fizică pe teren
- datele necesare pentru verificarea dreptului asupra proprietății evaluate.
  - am avut un plan de incadrare in zona
  - suprafețele terenului a fost preluat din respectivul document
  - istoricul proprietății este descris
  - scopul evaluării stabilirea valorii de piata.
- informații pe care se bazează concluzia asupra valorii
  - orice date relevante a căror considerare poate influența rezultatul metodelor aplicate

Aceste informații au fost asumate de Evaluator în urma comparării cu cele rezultate din cercetarea pieței; pentru diferențele majore constate, au fost aplicate ajustări.

B. Informații colectate de evaluator

- datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată
- informații despre vecinătatea proprietății evaluate, despre zonă și localitate
- date privind piața imobiliară locală, incluzând elemente deja existente în baza de date a evaluatorului, actualizate cu informații de la participanți pe piața specifică și din mass-media de specialitate
- date despre cuantum-uri/marje de venituri/cheltuieli din baze de date, publicații și internet
- date despre prețuri, chirii, neocupare și rate de capitalizare publicate de principalii analiști de piață recunoscuți, alte analize și opinii publicate

Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile și documentele pe care le-a avut la dispoziție, existând posibilitatea existenței și a altor informații sau documente de care evaluatorul nu avea cunoștință. Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.

Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul 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 aratate expres pe parcursul raportului și a 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 și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și a identificat proprietatea. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate / cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificata în raport.
- Evaluatorul nu a facut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către Judecatoria Radauti și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). 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;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile inginerești puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

- Terenul se evaluiaza ca un teren liber.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piata la cea mai bună utilizare a sa, ca si un teren liber. Aceste valori ale terenului şi îmbunătăţirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări şi sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor şi restricţiilor de zonare, urbanism, mediu şi utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă şi luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigaţie pentru stabilirea existenţei contaminanţilor. Se presupune că nu există condiţii ascunse sau ne-aparente ale proprietăţii, solului, sau structurii care să influenţeze valoarea. Evaluatorul nu îşi asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiţii sau pentru obţinerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecţiei nu am fost informaţi despre existenţa pe amplasament a unor contaminanţi; Nu am realizat niciun fel de investigaţie suplimentară pentru stabilirea existenţei altor contaminanţi;
- Se presupune că toate licenţele, autorizaţiile şi acordurile de funcţionare precum şi orice alte cerinţe legale necesare funcţionării au fost sau pot fi obţinute şi reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului şi a îmbunătăţirilor terenului în interiorul limitelor şi graniţelor proprietăţii aşa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referinţă în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credinţă, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piaţă a proprietăţii evaluate sau a oricărei proprietăţi în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerinţelor de acces pentru persoane cu dizabilităţi. Nu au fost efectuate investigaţii în aces sens şi evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- EVALUATORUL A FACUT ABATERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR SI A INSTIINTAT BENEFICIARII.
- Evaluatorul nu are cunoştinţă de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăţi care să afecteze proprietatea evaluată.

Restricţii de utilizare, difuzare sau publicare

Raportul de evaluare, în totalitate sau pe părţi, sau oricare altă referire la acesta, nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicităţii fără acordul scris şi prealabil al evaluatorului cu specificarea formei şi contextului în care urmează să apară. Publicarea, parţială sau integrală, precum şi utilizarea lui de către alte persoane decât cele la care s-au făcut referiri anterior, atrage după sine încetarea obligaţiilor contractuale. De asemenea, intrarea în posesia unui terţ a unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

Declararea conformităţii evaluării cu SEV

Standardele generale

- Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
- Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referinţă ai evaluării (IVS 101) şi condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)
- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerinţelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).

Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ţinut cont şi de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230).

Conform prevederilor contractuale şi a instrucţiunilor evaluării, nu a fost necesară abaterea de la niciunul din standardele respective.

Descrierea raportului

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 şi cuprinde, pe lângă termenii de referinţă, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicaţia asupra valorii raportate, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Riscuri generale ale pieţei definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinţei de declin a pieţei imobiliare şi de limitare a creditării de către instituţiile financiare a unui segment semnificativ din potenţialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată exista un risc mediu datorat caracterisiticilor pieţei specifice (proprietate rezidentiala, mediu cotată pe piaţa specifică) şi continuării trendului de evolutie în scadere a preturilor proprietatilor imobiliare.

Riscuri specifice ale proprietăţii în caz de vânzare

- Referitor la **„activitatea curentă şi tendinţele pieţei relevante"** – piaţa relevantă al proprietăţii evaluate, în stadiul ei actual, este **mediu segmentată, în stagnare**

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

- Referitor la **„cererea anterioară, curentă şi viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară şi pentru localizare"** – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietăţile similare cu cea evaluată, localizate în aceeaşi zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creştere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităţilor reduse de finanţare şi a creşterii costurilor cu aceasta; în prezent, cererea curentă este la un nivel scazut şi estimăm că pe termen scurt şi mediu ea va urma aceeaşi tendinţă.
- Referitor la **„cererea potenţială sau probabilă pentru alte utilizări"**, luând în considerare localizarea şi caracteristicile terenului este posibila folosirea numai în constructii;
- Referitor la **„vandabilitatea curentă a proprietăţii şi probabilitatea menţinerii acesteia"** precizăm că vandabilitatea curentă a proprietăţii în acest moment este aproape de media pieţei specifice; luând în considerare atât tipul proprietăţii cât şi dimensiunea mare a acesteia, pentru ca să existe un „marketing adecvat", în înţelesul definiţiei din Standard a „valorii de piaţă", perioada probabilă de expunere pe piaţă ar fi medie; realizarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potenţialilor cumpărători ar fi, cel mai probabil, necesară. Acest fapt estimăm că se va menţine şi în viitorul apropiat;
- Referitor la **„abordarea valorii a cărei indicaţie a fost adoptată şi gradul de fundamentare al acesteia cu informaţii de piaţă"** precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piaţă, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerinţelor finanţatorului şi condiţiilor actuale ale pieţei, bazată pe fapte de piaţă relevante şi suficiente.

Concluzii

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăţi imobiliare teren. Proprietatea subiect este fără „restricţii deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanţilor acestora", putându-se proceda la estimarea unei „valori de piaţă", utilizabile pentru scopul exprimat.

Prezentarea datelor

Identificarea proprietăţii imobiliare subiect. Descrierea juridică

A fost facuta.

Analiza datelor despre localitate, zonă şi vecinătate

Informaţii privind zona

Situat în partea de nord a Moldovei, judeţul Suceava are predominant un relief de munte, acoperit în general de păduri. Tot în această zonă sunt importante vestigii istorice.

Atât resursele naturale cât şi cele istorice şi culturale în care sunt păstrate vechi tradiţii populare, conferă zonei un potenţial turistic important. Judeţul Suceava are importante resurse silvice cu exploatări forestiere şi o dezvoltată industrie de prelucrare a lemnului. În cadrul judeţului au fost dezvoltate ramuri economice în domeniul extracţiei miniere, industriei chimice, construcţiilor de maşini şi prelucrării metalelor, industriei uşoare, alimentare şi altele. În ultimii ani s-au înregistrat scăderi dramatice în toată economia judeţului Suceava.

Din punct de vedere economic în Marginea funcţionează societăţi cu profil industrial de interes naţional; fabrici de cherestea, întreprinderi din industria prelucratoare-tabla profilata, etc; toate societăţile amintite sunt privatizate, iar în comuna s-au dezvoltat multe alte afaceri particulare ale unor societăţi cu capital atât românesc, cât şi străin.

În comuna vom regăsi marea majoritate a băncilor ce operează la nivel naţional. Reţeaua de şosele şi drumuri este bine dezvoltată, atât ca întindere cât şi din punct de vedere calitativ.

Putem observa că piaţa imobiliară este una inactivă deoarece este caracterizata printr-o cerere in scadere, o crestere a ofertei, de unde rezulta preturi in crestere . Aceasta piata inactiva este numita uneori si a cumparatorilor deoarece cumparatorii pot obtine preturi mai mici pe proprietatiile disponibile. Potenţialii cumpărători a unei proprietăţi cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice cu venituri peste medie.

ferta competitiva

Oferta de teren liber este mare si are tendinta de crestere in continuare in comuna.

Analiza cererii

Cererea pentru terenuri de acest gen care permit realizarea de constructii este in continua scadere si de aceea valoarea terenului in zona studiata a scazut in primele trei luni ale acestui an cu aproximativ 15% comparativ cu luna decembrie 2009.

Echilibrul pietii

Piaţa imobiliară actuală din localitate este o piata aflata intr-un echilibru relativ, deoarece exista multe oferte si exista putini cumparatori, iar in conditiile in care oferta v-a avea o evolutie ascendenta in urmatorii doi trei ani se v-a transforma intr-o piata a cumparatorilor.

Terenul are utilitati are acces la curentul electric, pe teren nu exista constructii.

Potenţialii cumpărători a unei proprietăţi cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice.

Proprietatea supusa evaluarii se invecinează astfel:

- la nord – proprietate particulara;
- la sud – drum;
- la est –proprietate particulara;

- la vest – PROPRIETATE PARTICULARA.

Analiza datelor despre amplasament şi teren

Aşa cum s-a prezentat în cap. 2.1 – Identificarea proprietăţii imobiliare subiect, amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafaţa totală de 4.703mp., teren liber.

Amplasamentul mai este caracterizat şi de:

- Nu are posibilitate de acces la drum
- branşamente la utilităţi electricitate
- apa si canalizare nu

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 , 2018

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafaţă adecvată utilizării pentru constructii
- deschidere la strada
- formă regulata
- raportul laturilor adecvat
- topografire : teren în pantă de la NE la SV şi SE la NV (pantă >5%).
- condiţii de fundare normale
- fără expunere la pericole (inundaţii, alunecări de teren)

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

Analiza pieţei imobiliare specifice

În accepţiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piaţa imobiliară" este mediul în care proprietăţile imobiliare se pot comercializa, fără restricţii, între cumpărători şi vânzători, prin mecanismul preţului. Părţile reacţionează la raporturile dintre cerere şi ofertă dar şi la alţi factori de stabilire a preţului, după propria lor înţelegere a utilităţii relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile şi dorinţele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcţie de tipul proprietăţii, analiza începe cu identificarea segmentului de piaţă adecvat şi a arealului în care se regăseşte acesta, continuând cu evidenţierea principalelor fapte semnificative; prezente şi istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă şi cantitativă a "grupului ţintă" de cumpărători şi a "stocului" de proprietăţi competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

Tipul proprietăţii, identificarea pieţei

Proprietatea evaluată este una de tip rezidential; subpiaţa specifică este cea a „terenurilor pentru constructii". **Analizând vecinătăţile, zona şi localitatea, am constatat că piaţa acestei proprietăţi este una locală, fiind delimitată de comuna şi localităţile limitrofe.**

Fapte curente

În prima parte a anului 2017 nivelul preturilor proprietatilor rezidentiale terenuri s-au mentinut într-o usoară crestere. Tranzacţiile au fost destul de multe şi de multe ori peste nivelul pieţei. Cele mai atractive locaţii vizate de potentialii cumparatori de proprietati rezidentiale din localitate sunt:

- zona centrala;
- zona mediana;
- Zona periferica spre Radauti;

În aceste zone, oferta de proprietati rezidentiale este scazuta.

Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influenţa factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici şi de mediu, deja analizaţi în capitolele precedente, precum şi factorii care afectează atractivitatea proprietăţii evaluate, apreciem că:

- profilul potenţialului cumpărător este, cel mai probabil, "**persoană fizică cu putere economică mare capabila să obţină finanţare şi să susţină rambursarea** ";
- astfel de potenţiali cumpărători există sau pot fi atraşi în aria de piaţă definită în număr **mic;**
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piaţă în vederea vânzării ei, cu respectarea condiţiilor din definiţia valorii de piaţă, aceasta ar suscita un interes **foarte mare din partea potenţialilor cumpărători.**

Aceste aspecte trebuiesc privite în contextul economic general şi al specificităţii tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

Analiza ofertei competitive

Pe baza faptelor de piaţă cunoscute, în mare parte prezentate în cap. 3.2 de mai sus, putem conchide:

- In aria de piaţă definită, proprietăţile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate **mica.**
- **există** teren liber, preţul acestuia fiind **rezonabil** dar in zone periferice fara utilitati si drumuri cat de cat acceptabile;
- volumul construcţiilor noi , inclusiv proiecte, este **mediu;**
- proprietăţile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare de catre constructii **mediu**; **există** proprietăţi mai putin ocupate de constructii sau complet neocupate.

Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii în aceasta zona este **mai mica decât cel al ofertei şi avem de-a face cu o piaţă a cumparatorului, cu preţuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendinţă se va păstra, cel puţin pe termen scurt şi mediu.**

Considerente privind cea mai bună utilizare

În viziunea SEV 100 – Cadrul general, valoarea de piaţă a unui activ reflectă cea mai bună utilizare a sa (CMBU), şi o defineşte ca fiind:

utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea şi care este posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar.

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entităţi": terenul şi amenajările acestuia, şi este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuţia", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relaţie directă şi cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor şi utilizarea solicitată de piaţă pentru teren. Să mai spunem şi faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acţionează

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

mai mult asupra terenului liber şi mai puţin asupra construcţiilor deja existente; chiar şi atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăţi deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieţei pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăţi. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile şi trecerea acestora prin filtrele posibilităţii fizice şi legale de aplicare a lor, al testului fezabilităţii financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiţii şi este cea care maximizează "productivitatea" entităţii analizate.

CMBU a terenului considerat liber

Zona în care se află amplasamentul studiat, este una relativ "tanara" unde, până în urmă cu aproximativ 10-15 ani, predominau terenurile agricole; în anii de dinainte de debutul "crizei" însă, tot mai multe terenuri au fost achiziţionate şi s-au construit proprietăţi rezidentiale si de alta natura; chiar dacă tendinţa s-a diminuat şi, recent, constructiile noi fiind mai rare, aceasta a fost datorită crizei şi nu a pierderii interesului pentru zonă; cu siguranţă, când mediul economic va reîncepe să se dinamizeze, zona va continua să primească noi dezvoltări cu utilizare comerciala, aceasta fiind CMBU acceptată de zonă şi, implicit şi pe amplasamentul analizat.

CMBU a proprietăţii construite (în situaţia de la data evaluării)

Cu excepţia cazurilor în care piaţa terenurilor libere este slab segmentată şi nu face diferenţă între utilizări, CMBU pentru proprietatea construită o urmează pe cea a terenului liber; astfel, luând în considerare tipul clădirilor existente pe amplasament, se constată că acestea sunt coerente cu utilizarea terenului.

Concluzii şi corelaţii ale analizei CMBU şi a celei de piaţă

Cele două analize au evidenţiat faptul că proprietatea se află în cea mai bună utilizare a sa, utilizare coerentă cu a celorlalte imobile din zonă.

Pe baza CMBU şi a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietăţii evaluate;
- se poate valida indicaţia asupra valorii terenului obţinută prin comparaţia de piaţă;
- se pot identifica proprietăţile comparabile cu cea evaluată spre a fi utilizate în abordarea prin piaţă;
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietăţii analizate; proprietatea evaluată este una rezidentiala – teren şi va fi evaluată în contextul faptelor curente din piaţa sa.

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. la Hotărârea
Nr. 57, 2018

Evaluarea

În conformitate cu Standardele ANEVAR, pentru determinarea valorii de piaţă, există 3 abordări, fiecare dintre ele cuprinzând un număr de tehnici şi metode specifice, astfel:

- Abordarea prin piaţă – oferă o indicaţie asupra valorii prin compararea imobilului evaluat cu altele identice sau măcar similare, al căror preţ este cunoscut
  - proprietatea evaluată face parte dintr-o categorie de proprietati a căror piaţă, în trecut, a înregistrat o activitate dinamică; în actualele condiţii, tranzacţiile sunt mai rare, şi există în piaţă un număr adecvat de oferte precum şi elementele necesare ajustării acestora, astfel ca să se poată fundamenta o analiză care să conducă la o indicaţie asupra valorii de piaţă a respectivei proprietăţi; abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind analiza pe perechi de date
- Abordarea prin venit – oferă o indicaţie asupra valorii prin convertirea fluxurilor de numerar viitoare, într-o singură valoare a capitalului
  - Pe piaţa specifică, închirierea de astfel de imobile nu este un fapt curent, nefiind cunoscute chiriile practicate, precum şi celelalte elemente care să fundamenteze fluxul de numerar viitor; abordarea nu poate fi aplicată.
- Abordarea prin cost – oferă o indicaţie asupra valorii bazată pe aplicarea principiului substituţiei conform căruia, niciun cumpărător raţional şi informat nu va plăti pentru bunul achiziţionat mai mult decât costul necesar obţinerii unui bun cu aceeaşi utilitate, fie prin cumpărare, fie prin construire.
  - Această abordare este adecvată în evaluarea proprietăţilor imobiliare cu clădiri noi, sau aproape noi; proprietatea evaluată fiind de tipul unei proprietati rezidentiale se încadrează în această categorie, abordarea poate fi aplicată, metoda aleasă fiind cea a costului de înlocuire.

Valoarea de piaţă a terenului

Valoarea terenului trebuie considerată în termeni de cea mai bună utilizare. Chiar dacă amplasamentul are amenajări funcţionale, valoarea acestuia este bazată pe cea mai bună utilizare a sa, considerat ca fiind liber şi disponibil pentru dezvoltare la utilizarea cea mai eficientă.

Aşa cum este specificat în GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile, evaluarea unui teren liber (sau considerat astfel) se poate face prin şase metode (numite uneori şi tehnici sau analize):

1. comparaţia directă – în aplicarea acestei metode sunt analizate şi comparate informaţiile privind tranzacţiile/ofertele şi alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietăţii subiect;
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului şi pe cel al contribuţiei (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului şi cea a proprietăţii integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăţi imobiliare aflate în locaţii specifice);
3. extracţia – valoarea terenului este extrasă din preţul de vânzare al unei proprietăţi construite, prin scăderea valorii construcţiei, estimată prin metoda costului de înlocuire net; valoarea rămasă reprezintă valoarea terenului;
4. tehnica reziduală – alocă venitul din exploatare generat de întreaga proprietate, pe componentele sale (teren/clădiri) şi capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piaţă curente;
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obţinut din cedarea dreptului de folosinţă asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată;
6. tehnica parcelării şi dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea şi dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piaţă a fiecărei unităţi obţinute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare şi pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieţei să "absoarbă" integral unităţile create prin parcelare.

Alegerea şi aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietăţii evaluate, caracteristicile acestuia şi datele de piaţă disponibile, terenul proprietăţii studiate va fi evaluat prin comparaţie directă, considerată a fi cea mai adecvată.

DEOARECE LA DATA EVALUARII NU EXISTA LA VANZARE TERENURI DE ACEST TIP IN LOCALITATE SI IN LOCALITATI INVECINATE EVALUATORUL V-A FOLOSI IN CALCULE COMPARABILE CAT MAI APROPIATE CA TIP TEREN FORMA, DIMENSIUNI, ETC. DE TERENUL EVALUAT.

1. Teren agricol, 2198 mp, Marginea, jud. Suceava

Marginea, judet Suceava *Adăugat La 12:23, 21 noiembrie 2018, Numar anunt: 128440709*

6 400 €

Oferit de	**Agentie**	**Extravilan / intravilan**	**Intravilan**
Suprafata utila	**2 198 m²**		

Parcela teren pasune in suprafata de 2198 mp, situat in Sat Marginea, Com. Marginea, jud. Suceava, avand nr cadastral 32041/3, inscris in CF nr. 32975.

Terenul se vinde in licitatie publica. (plix)

COMISION 0%.

Anunturi publicate de: HomeLand
Anuntul Teren agricol, 2198 mp, Marginea, jud. Suceava este adaugat de pe Storia.ro

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

2.

Teren agricol, 2378 mp, Jud. Suceava

Marginea, judet Suceava *Adaugat La 12:14, 21 noiembrie 2018, Numar anunt: 128439569*

6 700 €

Oferit de	**Agentie**	**Extravilan / intravilan**	**Intravilan**

Suprafata utila **2 378 m²**

Parcela teren vian in suprafata de 998 mp, avand nr. cadastral 3756 si parcela teren faunt in suprafata de 1380 mp, cu nr. cadastral 3204/6, inscris in CF nr.32976, situat in Marginea, Comuna Marginea, jud. Suceava.

Terenul se vinde in licitatie publica. (plx)

COMISION 0%.

Anunturi publicate de: HomeLand
Anuntul Teren agricol, 2378 mp, Jud. Suceava este adaugat de pe Storia.ro

3.

Vand Teren 25ari Radauti-Marginea

Radauti, judet Suceava *Adaugat La 18:21, 17 noiembrie 2018, Numar anunt: 169430013*

15 000 €Negociabil

Oferit de	**Proprietar**	**Extravilan / intravilan**	**Extravilan**

Suprafata utila **2 550 m²**

Vand Teren pe drumul DN17A (Radauti-Marginea) situat la Fantana Horodnicului!

Tip Teren: Extravilan
Destinatie: Agricol
Suprafata: 2550 m2 (25ari)
Front Stradal: 20m

Pret usor negociabil!

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoare oferta- Euro (rotunjit)	5.880	6,396	6,706	14,994
Suprafata - mp	4,703.00	2,198.00	2,378.00	2,550.00
Deschidere		25.00	19.00	25.00
Valoare oferta- Euro/mp (rotunjit)	1,25	2.91	2.82	5.88
Discount negociere		-10.00%	-10.00%	-10.00%
Valoare oferta/tranzactie- Euro corectata		3	3	5
Element de comparatie				
Drept de proprietate	INTRAV	INTRAV	INTRAV	INTRAV
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3	3	5
Conditii de finantare	CASH	CASH	CASH	CASH
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3	3	5
Conditii de vanzare	NORMALA	NORMAL	NORMAL	NORMAL
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3	3	5
Conditii de piata	CURENT	CURENT	CURENT	CURENT
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3	3	5
Localizare	PERIFERIC	PERIFERIC	PERIFERIC	IMPARAL LOCALITATII
Corectie (%)		0%	0%	15%
Corectie		0	0	1
Pret corectat		3	3	6
Access	fara	PIETRUIT	PIETRUIT	ASFALT
Corectie (%)		-55%	-55%	-75%
Corectie		-1,75	-1,75	-5
Pret corectat		1,25	1,25	1
Suprafata	4703	2198	2378	2550
Corectie (%)		35%	-5%	-5%
Corectie		1	0	0
Pret corectat		2,25	1,25	4
Deschidere/ adancime	BUNA	BUNA	BUNA	BUNA
Deschidere/ adancime				
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2,25	3	4
Utilizari	CURENT	IDEM	IDEM	CURENT
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		3	1,25	4
Cea mai buna utilizare	DE INDUSTRIE	IDEM	IDEM	IDEM
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2,25	1,25	4
Statut urban	EXTRAVILAN	INT	INT	EXTRAVILAN
Corectie (%)		0%	0%	25%
Corectie		0	0	1
Pret corectat		2,25	1,25	5,0
Alte ajustari	fara	FARA	FARA	FARA
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2,25	1,25	5
Corectie totala neta		-2	-3	-6
Corectie totala neta (%)		-78%	-110%	-109%
Corectie totala bruta		4	3	9
Corectie totala bruta (%)		158%	110%	177%
Numar corectii negative		2	3	3
Numar corectii pozitive		1	0	2
Numar elemente similare		9	9	7
Valoare de piata unitara estimata a proprietatii				1,25 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii				5.880 Euro
Valoare de piata estimata a proprietatii rotunjita	2 decimale			5.880Euro

CORECTII

1. TERENUL C ARE ACCES LA DJ ASFALTAT REDUCEREA CU -25%

2. TERENUL DE EVALUAT NU ARE ACCES DIRECT LA DRUM, CELELALTE AU ACCES DIRECT-55 SI -75%

III.4. RECONCILIEREA VALORILOR

In analiza rezultatelor am tinut cont de faptul ca raportul de evaluare si concluziile sale trebuie sa respecte principiile :

- valoarea este o predictie ;
- valoarea este subiectiva;
- evaluarea este comparare;
- evaluarea este orientata pe piata;

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. — la Hotărârea
Nr. 57 / 2018

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piata a proprietatii evaluate sunt : adecvarea, precizia si cantitatea de informatii.

Conform ipotezelor şi condiţiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piaţă** a proprietatii evaluate este de:

Terenul evaluat	Tipul terenului	Suprafata mp.	Valoarea EURO/MP.	Valoarea totala RON	Valoarea totala EURO
Teren	**Neproductiv**	**4.703**	**1,25**	**27.400**	
Total				**27.400**	**5.880**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 25.11.2018. Cursul valutar de referinta este 4,66 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Radauti, 25.11.2018

Evaluator:

- ing. OVIDIU DUMITRU SCROBAC - expert evaluator atestat ANEVAR

PREŞEDINTE,
ROTARIU GAVRIL

SECRETAR,
ONCIUL ADRIAN-VALENTIN