

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MARGINEA

**HOTĂRÂRE**

privind aprobarea Raportului de evaluare în vederea scoaterii la vânzare, în condițiile legii, a unei suprafețe de 409 mp de teren din domeniul privat al comunei Marginea în zona «Ceramică»

Consiliul local al comunei Marginea, județul Suceava.

Având în vedere:

-Expunerea de motive prezentată de domnul Nichitean Dumitru-primarul comunei, înregistrată cu nr.13.065 din 27.11.2018;

-Raportul Biroului financiar contabil, achiziții publice și fonduri europene din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr.13.064 din 27.11.2018;

-Raportul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local înregistrat cu nr.13.130 din 28.11.2018;

-HCL nr.43 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, în condițiile legii, a unei suprafețe de 409 mp de teren curți construcții din domeniul privat al comunei Marginea în zona «Ceramică», număr cadastral 36735 din CF nr.36735 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.58

**CONTRASEMNEAZĂ:**  
**SECRETARUL COMUNEI,**  
**Onciul Adrian-Valentin**

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

JUDETUL SUCEAVA  
PRIMĂRIA COMUNEI  
MARGINEA  
Nr. 13.059, 27.M.2018

# RAPORT DE EVALUARE

## PROPRIETATE IMOBILIARĂ



**Obiective:**

Teren curti constructii-partial construit

**Proprietar:**

Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

**Amplasament:** Comuna Marginea, intravilan, zona „CERAMICA”, p.f. nr.36735 ce apartine de C.F. nr.36735 a comunei cadastrale Marginea, suprafata de 409mp., jud.Suceava

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

**Evaluator:**

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

NOIEMBRIE 2018



- 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).

#### Standardele pentru active

- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ținut cont și de prevederile SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230). Conform instrucțiunilor evaluării, a fost necesară abaterea de la standardele respective.

Metodologia de calcul a valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările standardelor. În această ipostază, s-a putut apela la estimarea - conform SEV 100 – Cadrul general, a valorii de piață definite astfel: "Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere".

Acest raport de evaluare a fost elaborat la solicitarea Primăriei comunei Marginea, și are scopul de a **estima valoarea de piață**, în vederea vanzării terenului.

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate este de:

Terenul evaluat	Tipul terenului	Suprafata mp.	Valoarea EURO/MP.	Valoarea totala RON	Valoarea totala EURO
Teren	Curti constructii	409	4,40	8.388	
Total				8.388	1.800

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 luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății.

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

Informațiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziție de beneficiar și au fost verificate în limita posibilităților.

Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaționale de Evaluare-cu abaterile menționate și Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

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

Radauti, 15.10.2017

#### Evaluator:

- Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimație nr.16006, secțiunea Evaluarea Proprietăților Imobiliare

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

#### 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 piață estimată este exprimată în RON și în echivalent EURO la cursurile de referință din 25.11.2018. Cursul valutar de referință este 4,66 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu conțin 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 încadrare în zona
  - suprafețele terenului a fost preluat din respectivul document
  - istoricul proprietății este descris
  - scopul evaluării stabilirea valorii de piață.
- 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 constatate, 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 quantum-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 arătate 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 identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut 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 Judecătoria Radauți 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;

Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

- Referitor la „activitatea curentă și tendințele pieței relevante” – piața relevantă al proprietății evaluate, în stadiul ei actual, este mediu segmentată, în stagnare
- Referitor la „cererea anterioară, curentă și viitoare pentru tipul de proprietate imobiliară și pentru localizare” – până în ultima parte a anului 2008, pentru proprietățile similare cu cea evaluată, localizate în aceeași zonă (sau echivalentă), s-a manifestat o cerere în creștere, după care, până în prezent, cererea a scăzut datorită posibilităților reduse de finanțare și a creșterii costurilor cu aceasta; în prezent, cererea curentă este la un nivel scăzut și estimăm că pe termen scurt și mediu ea va urma aceeași tendință.
- Referitor la „cererea potențială sau probabilă pentru alte utilizări”, luând în considerare localizarea și caracteristicile terenului este posibilă folosirea numai în construcții;
- Referitor la „vandabilitatea curentă a proprietății și probabilitatea menținerii acesteia” precizăm că vandabilitatea curentă a proprietății în acest moment este aproape de media pieței specifice; luând în considerare atât tipul proprietății cât și dimensiunea mare a acesteia, pentru ca să existe un „marketing adecvat”, în înțelesul definiției din Standard a „valorii de piață”, perioada probabilă de expunere pe piață ar fi medie; realizarea unei prezentări speciale care să se adreseze exclusiv potențialilor cumpărători ar fi, cel mai probabil, necesară. Acest fapt estimăm că se va menține și în viitorul apropiat;
- Referitor la „abordarea valorii a cărei indicație a fost adoptată și gradul de fundamentare al acesteia cu informații de piață” precizăm că opinia evaluatorului a fost exprimată în baza abordării prin piață, care este relevantă pentru tipul de proprietate analizat, adecvată cerințelor finanțatorului și condițiilor actuale ale pieței, bazată pe fapte de piață relevante și suficiente.

#### Concluzii

Imobilul evaluat este de natura unei proprietăți imobiliare teren. Proprietatea subiect este fără „restricții deosebite impuse de formă, dimensiune, utilitate sau de calitatea imobilelor vecine sau a ocupanților acestora”, putându-se proceda la estimarea unei „valori de piață”, utilizabile pentru scopul exprimat.

#### Prezentarea datelor

##### Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

A fost făcută.

##### Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

#### Informații privind zona

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

Atât resursele naturale cât și cele istorice și culturale în care sunt păstrate vechi tradiții populare, conferă zonei un potențial turistic important. Județul Suceava are importante resurse silvice cu exploatare forestieră și o dezvoltată industrie de prelucrare a lemnului. În cadrul județului au fost dezvoltate ramuri economice în domeniul extracției miniere, industriei chimice, construcțiilor de mașini și prelucrării metalelor, industriei ușoare, alimentare și altele. În ultimii ani s-au înregistrat scăderi dramatice în toată economia județului Suceava.

Din punct de vedere economic în Marginea funcționează societăți cu profil industrial de interes național; fabrici de cherestea, întreprinderi din industria prelucrătoare-tabla profilată, etc; toate societățile amintite sunt privatizate, iar în comuna s-au dezvoltat multe alte afaceri particulare ale unor societăți cu capital atât românesc, cât și străin.

În comuna vom regăsi marea majoritate a băncilor ce operează la nivel național. Rețeaua de șosele și drumuri este bine dezvoltată, atât ca întindere cât și din punct de vedere calitativ.

Putem observa că piața imobiliară este una inactivă deoarece este caracterizată printr-o cerere în scădere, o creștere a ofertei, de unde rezulta preturi în creștere. Aceasta piață inactivă este numită uneori și a cumpărătorilor deoarece cumpărătorii pot obține preturi mai mici pe proprietățile disponibile. Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice cu venituri peste medie.

#### ferța competitivă

Oferta de teren liber este mare și are tendința de creștere în continuare în comuna.

#### Analiza cererii

Cererea pentru terenuri de acest gen care permit realizarea de construcții este în continua scădere și de aceea valoarea terenului în zona studiată a scăzut în primele trei luni ale acestui an cu aproximativ 15% comparativ cu luna decembrie 2009.

#### Echilibrul pieții

Piața imobiliară actuală din localitate este o piață aflată într-un echilibru relativ, deoarece există multe oferte și există puțini cumpărători, iar în condițiile în care oferta va avea o evoluție ascendentă în următorii doi-trei ani se va transforma într-o piață a cumpărătorilor.

Terenul are utilitate și are acces la curentul electric, pe teren nu există construcții.

Potențialii cumpărători a unei proprietăți cum este cea supusă evaluării sunt persoane fizice. Proprietatea supusă evaluării se învecinează astfel:

### Analiza pieței imobiliare specifice:

În accepțiunea SEV 100 – Cadrul general, "Piața imobiliară" este mediul în care proprietățile imobiliare se pot comercializa, fără restricții, între cumpărători și vânzători, prin mecanismul prețului. Părțile reacționează la raporturile dintre cerere și ofertă dar și la alți factori de stabilire a prețului, după propria lor înțelegere a utilității relative a imobilului respectiv, raportată la nevoile și dorințele personale, în contextul puterii de cumpărare.

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele două aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

#### Tipul proprietății, identificarea pieței

Proprietatea evaluată este una de tip rezidențial; subpiața specifică este cea a „terenurilor pentru construcții”. Analizând vecinătățile, zona și localitatea, am constatat că piața acestei proprietăți este una locală, fiind delimitată de comuna și localitățile limitrofe.

#### Fapte curente

În prima parte a anului 2017 nivelul prețurilor proprietăților rezidențiale terenuri s-au menținut într-o ușoară creștere. Tranzacțiile au fost destul de multe și de multe ori peste nivelul pieței. Cele mai atractive locații vizate de potențialii cumpărători de proprietăți rezidențiale din localitate sunt:

- zona centrală;
- zona mediana;
- Zona periferică spre Radauti;

În aceste zone, oferta de proprietăți rezidențiale este scăzută.

#### Analiza cererii solvabile

Luând în considerare influența factorilor sociali, economici, guvernamentali, fizici și de mediu, deja analizați în capitolele precedente, precum și factorii care afectează atractivitatea proprietății evaluate, apreciem că:

- profilul potențialului cumpărător este, cel mai probabil, "persoană fizică cu putere economică mare capabilă să obțină finanțare și să susțină rambursarea";
- astfel de potențiali cumpărători există sau pot fi atrași în aria de piață definită în număr mic;
- în cazul în care proprietatea ar fi expusă pe piață în vederea vânzării ei, cu respectarea condițiilor din definiția valorii de piață, aceasta ar suscita un interes foarte mare din partea potențialilor cumpărători.

Aceste aspecte trebuie să se privească în contextul economic general și al specificității tipului de proprietate analizat, care generează un nivel global mic al cererii.

#### Analiza ofertei competitive

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

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mică.
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil dar în zone periferice fără utilități și drumuri cât de cât acceptabile;
- volumul construcțiilor noi, inclusiv proiecte, este mediu;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare de către construcții mediu; există proprietăți mai puțin ocupate de construcții sau complet neocupate.

#### Analiza echilibrului

Din elementele prezentate mai sus, se desprinde clar concluzia că nivelul cererii în această zonă este mai mic decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumpărătorului, cu prețuri care tind să se stabilizeze; estimăm că această tendință se va păstra, cel puțin pe termen scurt și mediu.

#### Considerente privind cea mai bună utilizare

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

**utilizarea unui activ care îi maximizează valoarea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar**

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să-l diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează

## Evaluarea

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

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

### Valoarea de piață a terenului

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

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

1. comparația directă – în aplicarea acestei metode sunt analizate și comparate informațiile privind tranzacțiile/ofertele și alte date privind loturi similare, în scopul evaluării proprietății subiect;
2. alocarea – se bazează pe principiul echilibrului și pe cel al contribuției (există un raport procentual "normal" între valoarea terenului și cea a proprietății integrale, raport specific fiecărei categorii de proprietăți imobiliare aflate în locații specifice);
3. extracția – valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii construcției, 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) și capitalizează partea alocată terenului cu o rată adecvată bazată pe datele de piață curente;
5. capitalizarea rentei funciare – capitalizează venitul obținut din cedarea dreptului de folosință asupra terenului cu o rată de capitalizare adecvată;
6. tehnica parcelării și dezvoltării – se aplică atunci când CMBU a terenului este parcelarea și dezvoltarea, valoarea terenului rezultând prin însumarea valorii de piață a fiecărei unități obținute prin parcelare, din care se deduc toate costurile prilejuite de respectiva dezvoltare; de regulă se iau în considerare și pierderile de valoare rezultate pe perioada necesară pieței să "absoarbă" integral unitățile create prin parcelare.

### Alegerea și aplicarea metodei

Având în vedere CMBU a terenului proprietății evaluate, caracteristicile acestuia și datele de piață disponibile, terenul proprietății studiate va fi evaluat prin comparație directă, considerată a fi cea mai adecvată.

**DEOARECE LA DATA EVALUARII NU EXISTA LA VANZARE TERENURI DE ACEST TIP ÎN LOCALITATE ȘI ÎN LOCALITĂȚI ÎNVECINATE EVALUATORUL V-A FOLOSII ÎN CALCULE COMPARABILE CAT MAI APROPIATE CA TIP TEREN FORMA, DIMENSIUNI, ETC. DE TERENUL EVALUAT.**

! Anunțuri imobiliare  
 » Imobiliare Suceava  
 » Imobiliare Marginea  
 » Vânzări Terenuri Marginea Suceava

**Vanzare Teren Marginea , 850 €**

**850 €** De vanzare

Vand teren constructii silaut in loc marginea strada telului. suprafata de 2100m -utilitati racordare energie electrica - zona confort fara zgomot - 2 drumuri de acces - posibilitatea de a construi 2(pleat) casa - 850euro iru (constructii

### Caracteristici:

• Pret Vanzare: 850 €

**ABORDAREA PRIN COMPARATIA VANZARILOR - TEREN**

Elemente descriptive	Subiect	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Valoarea oferta- Euro (rotunjit)	1.800	17.650	27.600	40.020
Suprafata - mp	409.00	2.100.00	2.300.00	4.600.00
Deschidera	7.00		25.00	39.00
Valoarea oferta- Euro/mp (rotunjit)	4,40	8,50	12,00	8,70
Discount negociere		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Valoarea ofertatranzactie- Euro corectata		7	10	7
<b>Element de comparatie</b>				
Drept de proprietate	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		7	10	7
Conditii de finantare	cash	cash	cash	cash
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		7	10	7
Conditii de vanzare	normal	normal	normal	normal
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		7	10	7
Conditii de plata	current	current	current	current
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		7	10	7
Localizare	mediu	semicentral	semicentral	semicentral
Corectie (%)		-25%	-25%	-25%
Corectie		-2	-3	-2
Pret corectat		5	8	5
Acces	drum asfaltat	DRUM PIATRA	DRUM ASFALTAT	ASFALT
Corectie (%)		-15%	0%	0%
Corectie		-1	0	0
Pret corectat		5	8	6
Suprafata	404	2.100	2.500	4.600
Corectie (%)		10%	10%	10%
Corectie		0	1	1
Pret corectat		5	8	6
Deschideri adancime	7	0	20	35
Deschideri adancime	0.24		0.27	0.33
Corectie (%)		-10%	-7%	-8%
Corectie		-1	-1	0
Pret corectat		5	8	6
Utilitat	total	CURRENT	CURRENT	CURRENT
Corectie (%)		-10%	-10%	-10%
Corectie		0	-1	-1
Pret corectat		4	7	5
Tipul si forma utilizare	comercial	liber	liber	liber
Corectie (%)		-30%	-30%	-30%
Corectie		-1	-2	-2
Pret corectat		3	5	4
Modul de vanzare	negociat	negociat	negociat	negociat
Corectie (%)		0%	0%	0%
Corectie		0	0	0
Pret corectat		2,9	4,9	3,5
Alte ajustari	necesitate de plata	para	para	para
Corectie (%)		-25%	-10%	-25%
Corectie		-0,7	-0,5	-0,9
Pret corectat		2,15	4,41	2,65
Corectie totala neta		-5	-7	-5
Corectie totala neta (%)		-70%	-64%	-64%
Corectie totala bruta		6	6	6
Corectie totala bruta (%)		83%	79%	79%
Numar corectii negative		0	5	5
Numar corectii pozitive		1	1	1
Numar elemente similare		5	5	6
Valoarea de piata unitara estimata a proprietatii				4,40 Euro
Valoarea de piata estimata a proprietatii				1.800 Euro
Valoarea de piata estimata a proprietatii rotunjita	2 decimale			1.800 Euro

**CORECTII**

1. TERENUL DE COMPARAT pozitie mediana celalalte semicentrale -25%
2. TERENUL DE COMPARAT acces la drum asfaltat comp. 1 la drum piatra -15%



3. TERENUL DE COMPARAT este construit celelalte libere -30%



### III.4. RECONCILIAREA VALORILOR

În analiza rezultatelor am ținut cont de faptul că raportul de evaluare și concluziile sale trebuie să respecte principiile

- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este comparativă;
- evaluarea este orientată pe piață;

Criteriile pe care le-am folosit pentru a propune valoarea de piață a proprietății evaluate sunt: adecvarea, precizia și cantitatea de informații.

Conform ipotezelor și condițiilor limitative, conform analizelor realizate în raportul de evaluare, în opinia evaluatorului **valoarea de piață** a proprietății evaluate este de:

Terenul evaluat	Tipul terenului	Suprafața mp.	Valoarea EURO/MP.	Valoarea totală RON	Valoarea totală EURO
<b>Teren</b>	<b>Curți construcții</b>	<b>409</b>	<b>4,40</b>	<b>8.388</b>	
<b>Total</b>				<b>8.388</b>	<b>1.800</b>

Valoarea de piață estimată este exprimată în RON și în echivalent EURO la cursurile de referință din 25.11.2018. Cursul valutar de referință este 4,66 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu conțin TVA.

Radăuți, 25.11.2018

Evaluator:

- ing. OVIDIU DUMITRU SCROBAC - expert evaluator atestat ANEVAR



PREȘEDINTE,  
ROTARIU GAVRIL



SECRETAR,  
ONCIU ADRIAN-VALENTIN