

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MARGINEA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Raportului de evaluare în vederea scoaterii la vânzare, prin licitație publică, a unei suprafețe de 490 mp de teren arabil din domeniul privat al comunei Marginea, număr cadastral 38908 din CF nr.38908 Marginea

Consiliul local al comunei Marginea, județul Suceava.

Având în vedere:

-Referatul de aprobare, prezentat de domnul Gheorghe LAZAR, primarul comunei Marginea, județul Suceava, înregistrat cu nr.12.879 din 23.09.2021;

-Raportul Biroului financiar-contabil, achiziții publice și fonduri europene înregistrat cu nr.12.880 din 23.09.2021;

-Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR Ovidiu SCROBAC, înregistrat cu nr.12.870 din 23.09.2021;

-Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare, agricultură, protecția mediului și turism înregistrat cu nr.13.323 din 29.09.2021;

-prevederile art.363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, 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;

-prevederile art.552-559 Cod civil;

-HCL nr.48/2021 aprobarea scoaterii la vânzare, în condițiile legii, a unor suprafețe de teren din domeniul privat al comunei Marginea și întocmirea documentației în acest sens;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.b) și art.139 alin.(2) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 – Se aprobă Raportul de evaluare în vederea scoaterii la vânzare, prin licitație publică, a unei suprafețe de 490 mp de teren arabil din domeniul privat al comunei Marginea, număr cadastral 38908 din CF nr.38908 Marginea, conform Anexei care face parte integrantă din hotărâre.

Art.2 – Primarul comunei, prin compartimentele de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.



Marginea
30 septembrie 2021
Nr.63

CONTRASEMNEAZĂ:
Secretar general comună,
Onciul Adrian-Valentin

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac

Adresa: Radauti, judetul Suceava ;

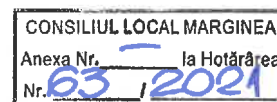
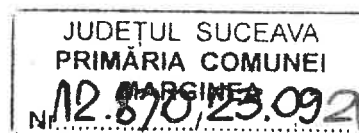
Inregistrare: Registrul Comertului Suceava nr.F33/1398/2005;

Codul fiscal: 19696010;

Cod IBAN – RO24BRDE340SV11757963400

Telefon: 0744 950 571;

ovidiuscrobac@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

Obiective:

Teren arabil intravilan

Proprietar:

Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

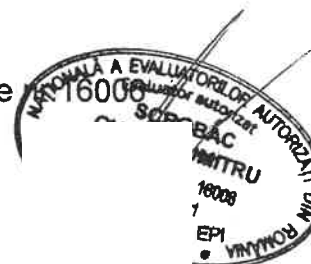
Amplasament : Comuna Marginea, intravilan, zona „Sfarnaciuc”, p.f. nr.38908 ce apartine de C.F. nr.38908 a comunei cadastrale Marginea, suprafata de 490mp., jud.Suceava

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

Evaluator:

- Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimație

SEPTEMBRIE 2021



REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv clientului Primăriei comunei Marginea, jud. Suceava; evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piață a terenului pentru vânzarea terenului prin licitație publică. Terenul este proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava și este situat în Comuna Marginea, intravilan, zona „Sfarnaciuc”, parte din p.f. nr.38908 ce aparține de C.F. nr.38908 a comunei cadastrale Marginea, suprafața de 490mp., jud.Suceava; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip rezidențial - "teren neproductiv" situat în Marginea, intravilan, zona „Sfarnaciuc”, parte din p.f. nr.38908 ce aparține de C.F. nr.38908 a comunei cadastrale Marginea, suprafața de 490mp., median.

Proprietatea imobiliară aparține proprietarului și este scoasă la licitație în vederea închirierii conform act Hotărâre a Consiliului local al comunei Marginea, nr.48 din 26.08.2021.

MODALITATEA DE CALCUL ESTE FOLOSIND COMPARABILE DE PIATA CU TERENURI DIN ZONA CARE AU FOST INCHIRIATE.

În acest caz nu avem comparabile deci nu putem folosi metoda.

- **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, SUPRAFATA, ETC. EVALUATORUL ESTE NEVOIT SA FOLOSEASCA TRANZACTII CERTI 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.**
- **EVALUATORUL V-A folosi standardele ANEVAR dar vor exista si devieri de la ele deoarece nu are comparabile cu suprafete apropiate;**
- **EVALUATORUL atentioneaza inca o data ca evaluarea nu este in totalitate conform standardelor ANEVAR;**

Identificarea imobilului-teren

Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip teren cu destinația de teren ARABIL, situat în Terenul este proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava și este situat în Comuna Marginea, intravilan, zona „Sfarnaciuc”, parte din p.f. nr.38908 ce aparține de C.F. nr.38908 a comunei cadastrale Marginea, suprafața de 490mp., jud.Suceava; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nicio altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat.

Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară de tip rezidențial - "teren neproductiv" situat în Marginea, intravilan, zona „Sfarnaciuc”, parte din p.f. nr.38908 ce aparține de C.F. nr.38908 a comunei cadastrale Marginea, suprafața de 490mp., median.

Terenul are acces la drum asfaltat, a fost nivelat, compactat și acoperit cu un strat gros de pietris iar ca utilități are curentul electric la aproximativ 350m..

Referitor la proprietatea subiect trebuie menționat:

- Accesul auto și pietonal se poate face direct deoarece terenul are acces direct la drum, terenul se afla la 2.500m. de centrul comunei;
- Terenul este în suprafață totală de 490mp..
- Există pe o parte a terenului stalpi de la rețeaua de curent electric;
- Utilități prezente pe teren sunt: curent electric;
- Datele au fost obținute de la reprezentanții primăriei și însușite ca fiind corecte;
- Terenul evaluat are o formă neregulată, terenul are porțiuni cu pante usoare, are acces la curent electric și toate utilitățile din zonă. În zonă sunt construcții unifamilare, industriale dar și terenuri folosite în agricultură.

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

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament vizat de OCPI și a identificat proprietatea; locația găsită și limitele proprietății deduse de evaluator după schița se consideră a fi corecte. 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.
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini; conform scopului prezentat.

Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020:

- Definițiile și 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 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

Scopul evaluării

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

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 totala RON	Valoarea totala EURO
Teren	Arabil	490	5.980	
Total			5.980	1.200

Valoarea de piață estimată este exprimată în RON și în echivalent EURO la cursurile de referință din 15.09.2021. Cursul valutar de referință este 4,98RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu conțin TVA.

Aceste **valoare de piață** a proprietății este considerată de evaluator ca valoare minimă de începere a licitației în vederea VANZĂRII terenului evaluat și poate să fie modificată pozitiv.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 15.07.2021. 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 și Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR.

Referitor la aceste valori pot fi precizate următoarele:

- nu sunt afectate de TVA;
- includ valoarea drepturilor asupra terenului;
- 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 evaluării

Radauti, 15.09.2021

Evaluator:

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

TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

Identificarea și competența evaluatorului

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul 11-15.09.2021; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistență semnificativă din partea reprezentanților primăriei; acesta, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

Afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte, analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele (inclusiv cele speciale) considerate și sunt analizele, opiniile și 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 influențat 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 părțile interesate și nu este

influențată de apariția unui eveniment ulterior. Evaluatorul nu are niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate. Astfel evaluatorul a putut oferi o valoare obiectivă și imparțială.

Activitatea evaluatorului referitor la proprietatea evaluată se limitează strict la analiza sa, a utilizării ei și a pieței specifice, luând în considerare "calitățile" și "defectele" care dau imobilului o poziție relativă între cele din piața sa.

Prestația evaluatorului este limitată și nu include obligativitatea de a oferi în continuare consultanță sau mărturii în instanță referitor la proprietatea în chestiune.

Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, niciunei terțe părți, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru eventuale prejudicii produse părților în drept în cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

Scopul evaluării

Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piață a terenului evaluat. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat; evaluatorul nu își asumă responsabilitatea niciodată și în nicio altă circumstanță 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 în Marginea. Sintetic, proprietatea, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- terenul – deținut cu drept de proprietate, exclusiv, dobândit conform legilor în vigoare; Astfel, proprietatea este integrală, dreptul asupra ei fiind deplin.

În prezentul raport este evaluat dreptul de proprietate deplin, influența 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 piață", 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 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

Această valoare, de regulă, datorită volatilității condițiilor de piață, are valabilitate limitată la data evaluării și nu va putea fi atinsă în cazul unei eventuale incapacități de plată viitoare când, atât condițiile pieței cât și situațiile de vânzare pot diferi față de acest moment.

Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.

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 2019-2021; Valoarea de piață estimată este exprimată în RON și în

echivalent EURO la cursurile de referință din 15.09.2021. Cursul valutar de referință este 4,5889 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 zonă
 - 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 constatăte, 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 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 ingineresti 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.
- Terenul se evaluează ca un teren liber.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piață la cea mai bună utilizare a sa, ca și un teren liber. Aceste valori ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și 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 și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-au considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

Declararea conformității evaluării cu SEV

Standardele generale

- Definițiile și 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 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 prevederilor contractuale și a instrucțiunilor 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 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, nefiind necesară nicio excludere sau abatere de la respectivul Standard.

Riscuri generale ale pieței definite

În contextul riscurilor generale legate de continuarea tendinței de declin a pieței imobiliare și de limitare a creditării de către instituțiile financiare a unui segment semnificativ din potențialii cumpărători, pentru proprietatea evaluată exista un risc mediu datorat caracteristicilor pieței specifice (proprietate rezidențială, mediu cotate pe piața specifică) și continuării trendului de evoluție în scădere a preturilor proprietăților imobiliare.

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 vestigii 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 rezultă preturi în creștere. Această 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.

Oferta 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 continuă 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 pietii

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 v-a avea o evoluție ascendentă în următorii doi-trei ani se v-a transforma într-o piață a cumpărătorilor.

Terenul are utilități 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:

- la nord – proprietate particulară;
- la sud – drum;
- la est – proprietate particulară;
- la vest – parau.

Analiza datelor despre amplasament și teren

Așa cum s-a prezentat în cap. 2.1 – Identificarea proprietății imobiliare subiect, amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața totală de 490mp., teren liber.

Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- branșamente la utilități electrice
- apă și canalizare nu

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață **adecvată** utilizării pentru construcții
- deschidere la strada
- formă **regulată**
- raportul laturilor **adecvat**
- topografie : teren în pantă de la NE la SV și SE la NV (pantă >5%).
- condiții de fundare **normale**
- fără expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

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 neconstruibile”. **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 preturilor proprietatilor rezidentiale terenuri s-au mentinut într-o usoară creștere. Tranzacțiile au fost destul de multe și de multe ori peste nivelul pieței. Cele mai atractive locații 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 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 capabila 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 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 **mica.**
- **există** teren liber, prețul acestuia fiind **rezonabil** dar în zone periferice fara utilitati si drumuri cat de cat 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 mica decât cel al ofertei și avem de-a face cu o piață a cumparatorului, 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 i-o 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 mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zona coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber.

Ambele analize pornesc de la identificarea utilizărilor rezonabile și trecerea acestora prin filtrele posibilității fizice și legale de aplicare a lor, al testului fezabilității financiare; CMBU se află printre utilizările care trec aceste condiții și este cea care maximizează "productivitatea" entității analizate.

CMBU a terenului considerat liber

Zona în care se află amplasamentul studiat, este una relativ "tânără" 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 achiziționate și s-au construit proprietăți rezidențiale și de altă natură; chiar dacă tendința s-a diminuat și, recent, construcțiile noi fiind mai rare, aceasta a fost datorită crizei și nu a pierderii interesului pentru zonă; cu siguranță, când mediul economic va reîncepe să se dinamizeze, zona va continua să primească noi dezvoltări cu utilizare comercială, aceasta fiind CMBU acceptată de zonă și, implicit și pe amplasamentul analizat. CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării) Cu excepția cazurilor în care piața terenurilor libere este slab segmentată și nu face diferență 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 și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

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

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

- se pot identifica terenurile comparabile cu cel al proprietății evaluate;
- se poate valida indicația asupra valorii terenului obținută prin comparația de piață;
- se pot identifica proprietățile comparabile cu cea evaluată spre a fi utilizate în abordarea prin piață;
- se poate valida utilizarea curentă ca fiind cea care maximizează productivitatea proprietății analizate; proprietatea evaluată este una rezidențială – teren și va fi evaluată în contextul faptelor curente din piața sa.

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 proprietati 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 practicate, 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 proprietati 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 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 FIIND NEVOIT SA FACA ABATERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR IN VIGOARE LA DATA EVALUARII.

1.

» Imobiliare Suceava
» Imobiliare Marginea
» Vanzari Terenuri Marginea Suceava
Vanzare Teren Marginea , 850 €

850 € De vanzare

Oops! Something went wrong.

This page didn't load Google Maps correctly. See the JavaScript console for technical details.

Vand teren constructii sitaut in loc marginea strada teiului..suprafata de 2100m -utilitati racordare energie electrica
- zona confort fara zgomot - 2 drumuri de acces - posibilitatea de a construii 2(pleat) case - 850euro aru
(constructi

Caracteristici:

- **Pret Vanzare: 850 €**

2.

Anunturi imobiliare
» Imobiliare Suceava
» Imobiliare Marginea
» Vanzari Terenuri Marginea Suceava
Vanzare Teren Marginea , 1200 €

1200 € De vanzare

Oops! Something went wrong.

This page didn't load Google Maps correctly. See the JavaScript console for technical details.

Persoana fizica. vand teren intravilan in comuna marginea, jud suceava, in campul hododnicului(lutarie).
suprafata: 23 ari - o parcela 4 ari - alta parcela pret: 1200 euro o/ar (negociabil) tel : 740 - arata telefon -

Caracteristici:

- **Pret Vanzare: 1200 €**
- **Suprafata Teren 2300 m²**

3.

Anunturi imobiliare
» Imobiliare Suceava
» Imobiliare Marginea
» Vanzari Terenuri Marginea Suceava
Vanzare Teren Marginea , 40000 €

40000 € De vanzare

Oops! Something went wrong.

This page didn't load Google Maps correctly. See the JavaScript console for technical details.

Vand teren constructii intravilan in marginea, zona strada pomohaceni. suprafata de 46 ari. detalii la telefon: 721 -
arata telefon -

Caracteristici:

- **Pret Vanzare: 40000 €**
- **Suprafata Teren 4600 m²**

GRILA DATILOR - TEREN AFILIENT PROPRIETATI DE BAZA					
Nr. crt.	Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
0	Tipul comparabilei		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restricții legale	cu restricții extravilan	fara	similar	similar
3	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat după cumparare	maxi	fara	fara	fara
6	Condițiile pieței	prezent	prezent	prezent	prezent
7	Localizare:	periferic	median	periferic	median
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp):	490.00 m²	2,100.00 m²	2,300.00 m²	4,600.00 m²
	Forma:	neregulata	regulata	regulata	neregulata
	Front stradal total:	11.155 ml	12.0 ml	50.0 ml	22.0 ml
	Tip drum de acces	asfaltat	asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
	Topografie:	plan	plan	plan	plan
9	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / nu / nu / nu / da / nu
10	Zonare:	arabil	arabil	arabil	arabil
	nr crt.		17,800 €	27,600 €	40,000 €
	Pret unitar (euro / m²)		7.0 €/m²	10.0 €/m²	7.0 €/m²

GRILA DE COMPARATII (metoda comparatiilor directe) - TEREN AFILIENT PROPRIETATI DE BAZA					
Nr. crt.	Elemente de comparatie	Teren de evaluat	Terenuri de comparatie		
			Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Identificare - localizare	periferic	median	periferic	median
	Suprafata	490.00 m²	2,100.00 m²	2,300.00 m²	4,600.00 m²
	Pret total (euro)		17,800 €	27,600 €	40,000 €
	Pret unitar (euro / m²) - criteriu de comparatie		7.0 €/m²	10.0 €/m²	7.0 €/m²
0	TIPUL COMPARABILEI				
	Tip comparabila		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m²)		-0.4 €/m²	-0.5 €/m²	-0.4 €/m²
	Pret de vanzare ajustat pentru tipul comparabilei		6.6 €/m²	9.5 €/m²	6.6 €/m²
1	DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE				
	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0.0 €/m²	0.0 €/m²	0.0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		6.6 €/m²	9.5 €/m²	6.6 €/m²
2	RESTRICTII LEGALE				
	Restricții legale - coeficienti urbanistici	cu restrictii extravilan	fara	similar	similar
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru restrictii legale		0.0 €/m²	0.0 €/m²	0.0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		6.6 €/m²	9.5 €/m²	6.6 €/m²
3	CONDITII DE FINANTARE				
	Condiții de finantare	normale	similare	similare	similare
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de finantare		0.0 €/m²	0.0 €/m²	0.0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		6.6 €/m²	9.5 €/m²	6.6 €/m²
4	CONDITII DE VANZARE				
	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0.0 €/m²	0.0 €/m²	0.0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		6.6 €/m²	9.5 €/m²	6.6 €/m²
5	CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE				
	Cheltuieli efectuate imediat după cumparare	potrivite	fara	fara	fara
	Ajustare unitara		0.0 €/m²	0.0 €/m²	0.0 €/m²
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Pret ajustat (euro/m²)		6.6 €/m²	9.5 €/m²	6.6 €/m²
6	CONDITII DE PIATA				
	Condiții de piata	prezent	prezent	prezent	prezent
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0.0 €/m²	0.0 €/m²	0.0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		6.6 €/m²	9.5 €/m²	6.6 €/m²
7	LOCALIZARE				
	Localizare	median	median	periferic	median
	Ajustare procentuala		0.0%	5.0%	0.0%
	Ajustare unitara pentru localizare		0.0 €/m²	0.5 €/m²	0.0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		6.6 €/m²	10.0 €/m²	6.6 €/m²
8	CARACTERISTICI FIZICE				
	Marime	490.00 m²	2,100.00 m²	2,300.00 m²	4,600.00 m²
	Forma	neregulata	regulata	regulata	neregulata
	Ajustare procentuala		10%	15%	-5%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		0.7 €/m²	1.5 €/m²	-0.3 €/m²
	Front stradal	11.2 ml	12.0 ml	50.0 ml	22.0 ml
	Tip drum de acces	asfaltat	asfaltat	drum pietruit	drum pietruit
	Ajustare procentuala		0%	-15%	-15%
	Ajustare unitara pentru front stradal si tip drum de acces		0.0 €/m²	-1.5 €/m²	-1.0 €/m²
	Topografie	plan	plan	plan	plan
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru topografie		0.0 €/m²	0.0 €/m²	0.0 €/m²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		15%	0%	-10%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		0.7 €/m²	0.0 €/m²	-1.3 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		7.0 €/m²	10.0 €/m²	5.3 €/m²
9	UTILITATI DISPONIBILE				
	Utilitati (en el / apa / canalizare / gaz metan / altele)	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / da / da / nu / nu / nu	da / da / da / da / nu / nu	da / nu / nu / nu / da / nu
	Ajustare unitara pentru utilitati		-4.55 €/m²	-2.0 €/m²	-0.2 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		2.45 €/m²	8.0 €/m²	5.1 €/m²
10	ZONAREA				
	Zonarea	arabil	arabil	arabil	arabil
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara		0.0 €/m²	0.0 €/m²	0.0 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²)		2.45 €/m²	8.0 €/m²	5.1 €/m²
	Pret ajustat (euro/m²) - rotunjit		2.43 €/m²	8 €/m²	5 €/m²
	Ajustare totala neta	(absolut)-net	0.7 €/m²	1.5 €/m²	1.5 €/m²
		(procentual)-net	10.0%	16.1%	22.5%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	0.7 €/m²	2.5 €/m²	1.5 €/m²
		(procentual)-bruta	10.0%	26.1%	22.5%

CORECTII

1. TERENUL DE COMPARAT ARE ACCES INDIRECT LA DRUM PRINCIPAL CELELALTE SUNT LA DRUM PRINCIPAL SI REZULTA REDUCEREA CU -10%
2. DESCHIDERE SI ADANCIME MAI BUNA LA toate
3. UTILITATI mai bune pentru terenul de comparat fata de celelalte deci o scadere cu 10%.

III.4. RECONCILIAREA 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;

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

Conform ipotezelor si conditiilor limitative, conform analizelor realizate in raportul de evaluare, in opinia evaluatorului **valoarea de piata** a proprietatii evaluate este de:

Terenul evaluat	Tipul terenului	Suprafata mp.	Valoarea totala RON	Valoarea totala EURO
Teren	Arabil	490	5.980	
Total			5.980	1.200

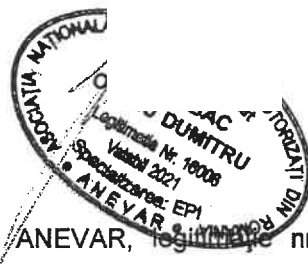
Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 15.09.2021. Cursul valutar de referinta este 4,98RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Aceaste **valoare de piata** a proprietatii este considerata de evaluator ca valoare minima de incepere a licitatiei in vederea vanzarii terenului evaluat si poate sa fie modific

Radauti, 15.09.2021

Evaluator:

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



PRESEDINTE,
GAVRILUȚA HINTA
SUCEA
CONSILIUL LOCAL

Secretar gen. comuna,
Adrian-Valestin ONCIU