ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MARGINEA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Rapoartelor de evaluare în vederea scoaterii la vânzare, prin licitație publică, a unor suprafețe de teren din domeniul privat al UAT comuna Marginea, județul Suceava în zona «*Digului*»

Consiliul local al comunei Marginea, judeţul Suceava.

Având în vedere:

-Referatul de aprobare, prezentat de domnul Gheorghe LAZAR, primarul comunei Marginea, judeţul Suceava, înregistrat cu nr.16.449 din 21.11.2023;

-Raportul Biroului financiar-contabil, achiziții publice și fonduri europene înregistrat cu nr.16.450 din 21.11.2023;

-Rapoartele de evaluare întocmite de expert evaluator ANEVAR Ovidiu-Dumitru SCROBAC și recepționate în baza procesului verbal înregistrat cu nr.13792 din 10.10.2023;

-Avizul Comisiei pentru activităţi economico-financiare, agricultură, protecţia mediului şi turism înregistrat cu nr.14 din 27.11.2023;

-HCL nr.58 din 31.08.2023 privind aprobarea scoaterii la vânzare, prin licitație publică, a unei suprafețe totale de 14.278 mp, 26 loturi, teren din domeniul privat al UAT comuna Marginea, categoria *«neproductiv»* în zona *«Digului»* şi întocmirea documentaţiei în acest sens;

-prevederile art.363 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

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

-prevederile art.552-559 Cod civil;

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 Rapoartele de evaluare în vederea scoaterii la vânzare, prin licitație publică, a următoarelor suprafețe de teren din domeniul privat al UAT comuna Marginea, județul Suceava în zona «*Digului*», astfel:

-(1).lotul nr.1, în suprafaţă de 313 mp, număr cadastral 40144, CF nr.40144 Marginea, conform anexei nr.1;

-(2).lotul nr.2, în suprafaţă de 102 mp, număr cadastral 40181, CF nr.40181 Marginea, conform anexei nr.2;

-(3).lotul nr.3, în suprafaţă de 155 mp, număr cadastral 40178, CF nr.40178 Marginea, conform anexei nr.3;

-(4).lotul nr.4, în suprafaţă de 197 mp, număr cadastral 40174, CF nr.40174 Marginea, conform anexei nr.4;

-(5).lotul nr.5, în suprafaţă de 525 mp, număr cadastral 40202, CF nr.40202 Marginea, conform anexei nr.5;

-(6).lotul nr.6, în suprafaţă de 550 mp, număr cadastral 40173, CF nr.40173 Marginea, conform anexei nr.6;

-(7).lotul nr.7, în suprafaţă de 969 mp, număr cadastral 40143, CF nr.40143 Marginea, conform anexei nr.7;

-(8).lotul nr.8, în suprafaţă de 350 mp, număr cadastral 40171, CF nr.40171 Marginea, conform anexei nr.8;

-(9).lotul nr.9, în suprafaţă de 273 mp, număr cadastral 40172, CF nr.40172 Marginea, conform anexei nr.9;

-(10).lotul nr.10, în suprafaţă de 228 mp, număr cadastral 40137, CF nr.40137 Marginea, conform anexei nr.10;

-(11).lotul nr.11, în suprafaţă de 260 mp, număr cadastral 40186, CF nr.40186 Marginea, conform anexei nr.11;

-(12).lotul nr.12, în suprafaţă de 278 mp, număr cadastral 40187, CF nr.40187 Marginea, conform anexei nr.12;

-(13).lotul nr.13, în suprafaţă de 351 mp, număr cadastral 40180, CF nr.40180 Marginea, conform anexei nr.13;

-(14).lotul nr.14, în suprafaţă de 374 mp, număr cadastral 40203, CF nr.40203 Marginea, conform anexei nr.14;

-(15).lotul nr.17, în suprafaţă de 519 mp, număr cadastral 40166, CF nr.40166 Marginea, conform anexei nr.15;

-(16).lotul nr.18, în suprafaţă de 510 mp, număr cadastral 40177, CF nr.40177 Marginea, conform anexei nr.16;

-(17).lotul nr.19, în suprafaţă de 622 mp, număr cadastral 40176, CF nr.40176 Marginea, conform anexei nr.17;

-(18).lotul nr.20, în suprafaţă de 664 mp, număr cadastral 40158, CF nr.40158 Marginea, conform anexei nr.18;

-(19).lotul nr.21, în suprafaţă de 709 mp, număr cadastral 40157, CF nr.40157 Marginea, conform anexei nr.19;

-(20).lotul nr.22, în suprafaţă de 758 mp, număr cadastral 40175, CF nr.40175 Marginea, conform anexei nr.20;

-(21).lotul nr.23, în suprafaţă de 801 mp, număr cadastral 40156, CF nr.40156 Marginea, conform anexei nr.21;

-(22).lotul nr.24, în suprafaţă de 888 mp, număr cadastral 40140, CF nr.40140 Marginea, conform anexei nr.22;

-(23).lotul nr.25, în suprafaţă de 947 mp, număr cadastral 40142, CF nr.40142 Marginea, conform anexei nr.23;

-(24).lotul nr.26, în suprafaţă de 962 mp, număr cadastral 40170, CF nr.40170 Marginea, conform anexei nr.24;

-(25).lotul nr.27, în suprafaţă de 992 mp, număr cadastral 40136, CF nr.40136 Marginea, conform anexei nr.25;

-(26).lotul nr.31, în suprafaţă de 981 mp, număr cadastral 40169, CF nr.40169 Marginea, conform anexei nr.26;

-(27).teren neproductiv, în zona „Ioachim", în suprafaţă de 1000 mp, număr cadastral 37786, CF nr.37786 Marginea, conform anexei nr.27;

-(28).teren neproductiv, în zona „Ioachim", în suprafaţă de 1.480 mp, număr cadastral 37787, CF nr.37787 Marginea, conform anexei nr.28;

-(29).teren neproductiv, în zona „Ioachim", în suprafaţă de 829 mp, număr cadastral 37788, CF nr.37788 Marginea, conform anexei nr.29;

-(30).teren neproductiv, în zona "COMZOO", în suprafaţă de 4.665 mp, număr cadastral 35005, CF nr.35005 Marginea, conform anexei nr.30;

Art.2 – Anexele de la nr.1 la nr.30 fac parte integrantă din hotărâre.

Art.3 – Primarul comunei, prin compartimentele de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Danuț BOICU

Marginea
28 noiembrie 2023
Nr.85

Contrasemnează:
Secretar general comună,
Adrian-Valentin Onciul

NR. 101-2023
Lot nr.1

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 1 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 313,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 313,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40144, lot nr.1 , jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 313,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40144 , jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 13,14m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 13,14m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40144 lot nr.1	313,00	6,5	10.073	2.035
TOTAL	313,00		10.073	2.035

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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

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

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 313,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40144 , jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

VALOAREA DE PIATA ESTE DATA DE COMPARABILA 2 DEOARECE ARE AJUSTAREA TOTALA BRUTA CEA MAI MICA.
VALOAREA ESTE DE 6,5EURO/MP..
Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40144 lot nr.1	313,00	**6,5**	10.073	2.035
TOTAL	313,00		**10.073**	**2.035**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul ...utar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

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

PRESEDINTE,
Daut BOICU

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

NR. 102-2023
Lot nr.2

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 2 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 102,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 102,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40181, lot nr.2 , jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 102,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40181, lot nr.2 , jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 5,00m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici inzona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acescaz.
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 5,00m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40181 lot nr.2	102,00	**4,00**	2.020	408
TOTAL	102,00		**2.020**	**408**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliareldentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 102,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40181, lot nr.2 , jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent e

Identificarea imobilului-teren

VALOAREA DE PIATA ESTE DATA DE COMPARABILA 2 DEOARECE ARE AJUSTAREA TOTALA BRUTA CEA MAI MICA.
VALOAREA ESTE DE 4,00EURO/MP..
Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40181 lot nr.2	102,00	4,00	2.020	408
TOTAL	102,00		**2.020**	**408**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în zlua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

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

PRESEDINTE
Donut BOICU

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

NR. 103-2023
Lot nr.3

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 3 la Hotărârea
Nr. 35 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 155,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 155,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40178, lot nr.3 , jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 155,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40178, lot nr.3 , jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 5,65m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici inzona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acescaz.
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 5,65m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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 ŞI 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.
  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40178 lot nr.3	155	4,00	3.069	620
TOTAL	155		**3.069**	**620**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare**Identificarea şi competenţa evaluatorului**

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 155,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40178, lot nr.3 , jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Mar

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric

Identificarea imobilului-teren

- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NÚ;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40178 lot nr.3	155	**4,00**	3.069	620
TOTAL	155		**3.069**	**620**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

PREŞEDINTE,
Donuţ BOI

COMUNA MARGINEA
CEAVA COM. CONSILIUL LOCAL

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

NR. 104-2023
Lot nr.4

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 4 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 197,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

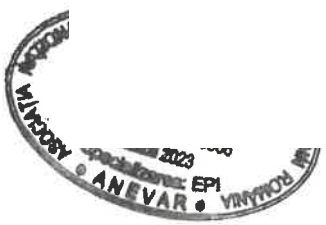
Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 197,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40174, lot nr.4, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023



REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 197,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40174, lot nr.4, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 9,55m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nci in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acescaz.
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliriii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 9,55m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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 neconconcordanţă 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.

  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40174 lot nr.4	197	**4,00**	3.900	788
TOTAL	197		**3.900**	**788**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare**Identificarea şi competenţa evaluatorului**

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 197,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40174, lot nr.4, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

Specializarea: EPI • ANEVAR •

- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40174 lot nr.4	197	**4,00**	3.900	788
TOTAL	197		**3.900**	**788**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

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

PRESEDINTE
Donut

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

NR. 105-2023
Lot nr.5

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 5 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 525,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 525,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40202, lot nr.5 , jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 525,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40202, lot nr.5 , jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 25,66m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (exista o parte dintr-o constructie-anexa amplasata pe el) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 25,66m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (exista o parte dintr-o constructie-anexa amplasata pe el) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.
- 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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40202 lot nr.5	525,00	6,5	16.894	3.413
TOTAL	525,00	**6,5**	**16.894**	**3.413**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.
Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliareldentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 525,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in afara planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40202, lot nr.5 , jud. Suceava, proprietatea Consiliului Local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

SCROBAC OVIDIU DUMITRU Legitimaţia Nr. 16006 Valabil 2023 Specializarea: EPI ANEVAR

VALOAREA DE PIATA ESTE DATA DE COMPARABILA 2 DEOARECE ARE AJUSTAREA TOTALA BRUTA CEA MAI MICA. VALOAREA ESTE DE 6,5EURO/MP..
Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40202 lot nr.5	525,00	6,5	16.894	3.413
TOTAL	525,00	**6,5**	**16.894**	**3.413**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

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

PRESEDINTE

D

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

JUDEŢUL SUCEAVA COM. MARGINEA
CONSILIUL LOCAL

NR. 106-2023
Lot nr.6

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 6 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 550,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 550,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40173, lot nr.6 , jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 550,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40173, lot nr.6 , jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de26,00m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de26,00m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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 neconconcordanţă 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.

  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40173 lot nr.6	550,00	**6,5**	17.696	3.575
TOTAL	550,00		**17.696**	**3.575**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 550,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40173, lot nr.6 , jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

ANEVAR

Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40173 lot nr.6	550,00	6,5	17.696	3.575
TOTAL	550,00		**17.696**	**3.575**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
SCROBAC
OVIDIU DUMITRU
Legitimaţia Nr. 16006
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

PREŞEDINTE
Donut

ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA CONSILIUL LOCAL

SECRETAR

NR. 107-2023
Lot nr.7

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 7 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 969,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 969,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40143, lot nr.7, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 969,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40143, lot nr.7, jud. Suceava, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand deschiderea la doua drumuri una de15,54m. si una de 16,47m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de 'rimarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand deschiderea la doua drumuri una de15,54m. si una de 16,47m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40143 lot nr.7	969,00	**6,5**	31.180	6.299
TOTAL			**31.180**	**6.299**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 969,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40143, lot nr.7, jud. Suceava, jud. Suceava, proprietatea Co[illegible]

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40143 lot nr.7	969,00	**6,5**	31.180	6.299
TOTAL			**31.180**	**6.299**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

PREŞEDINTE,
Donuţ Roicu

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

ANEVAR

NR. 108-2023
Lot nr.8

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 8 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 350,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 350,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40171, lot nr.8, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 350,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40171, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 26,89m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de imarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 26,89m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40171 lot nr.8	350,00	6,5	11.261	2.275
TOTAL			**11.261**	**2.275**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliareldentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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, ţând 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 350,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40171, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40171 lot nr.8	350,00	6,5	11.261	2.275
TOTAL			**11.261**	**2.275**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

PREŞEDINTE,
Danuţ B...

ROMÂNIA

SECRETAR

...OBAC
...DIU DUMITRU
Legitimaţia Nr. 16006
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

NR. 109-2023
Lot nr.9

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 3 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 273,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 273,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40172, lot nr.9, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZARE/ terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 273,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de tere neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40172, lot nr.9, jud. Suceava, proprietate Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insirui parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.

Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 21,37m., fiind zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici inzona proprietatii ca de altf si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acescaz.

Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul d evaluare ar putea fi utilizat. Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie d Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insirui parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.

Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de21,37m., fiind zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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 TINAN CONT DE CONDITIILE PIETEI TERENURILOR DEOARECE CRESTERILE DE PRETURI IN ULTIMII ANI SUNT FOART MICI FIIND O PIATA APROAPE STATIONARA CU USOARE CRESTERI, IAR ACUM ESTE IN STAGNARE S PROBABIL V-A URMA PRABUSIREA PRETURILOR.**

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

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament vizat de OCPI şi a identificat proprietatea; locaţia gasita şi limitele proprietăţ deduse de evaluator dupa schita se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez şi nu ar calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar s 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 neconconcordanţă 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 estimat 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.

  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 (IV 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 SE 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 standardelo
În această ipostază, s-a putut apela la estimarea - conform SEV 100 – Cadrul general, a valorii de piaţă definite astfel: **"Valoarea d piaţă este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării, între un cumpărător hotărât şi u vânzător hotărât, într-o tranzacţie nepărtinitoare, după un marketing adecvat şi în care părţile au acţionat fiecare î cunoştinţă de cauză, prudent şi fără constrângere".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor l tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valor de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Oblectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40172 lot nr.9	273	**4,00**	5.405	1.092
TOTAL			**5.405**	**1.092**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursu valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. În cadrul lucrării au fost luaţi în considerare factor care afectează valoarea proprietăţii.

Evaluatorii nu au avut, nu au şi nu vor avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualel conditii de piata.

Informaţiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiar şi au fost verificate î limita posibilităţilor.
Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaţionale de Evaluare şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluato ANEVAR, cu abaterile specificate.
Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilo ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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 sun 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 273,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40172, lot nr.9, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local M
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent elect

Identificarea imobilului-teren

- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40172 lot nr.9	273	4,00	5.405	1.092
TOTAL			**5.405**	**1.092**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

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

PRESEDINTE,
Donu

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

NR. 110-2023
Lot nr.10

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 10 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 228,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 228,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40137, lot nr.10, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 228,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40137, lot nr.10, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insirui parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 21,48m., fiind zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici inzona proprietatii ca de altf si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acescaz.
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul d evaluare ar putea fi utilizat. Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie d Primarie.

Identificarea imobilului-teren
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiru parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de21,48m., fiind zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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 C ASTFEL DE TERENURI, MA REFER LA DESTINATIE, POZITIE, UTILIZARE, ETC. EVALUATORUL ESTE NEVOIT S FOLOSEASCA TRANZACTII CERTE SIGURE EFECTUATE IN TRECUT SI VALOAREA REACTUALIZATA TINAN CONT DE CONDITIILE PIETEI TERENURILOR DEOARECE CRESTERILE DE PRETURI IN ULTIMII ANI SUNT FOART MICI FIIND O PIATA APROAPE STATIONARA CU USOARE CRESTERI, IAR ACUM ESTE IN STAGNARE S PROBABIL V-A URMA PRABUSIREA PRETURILOR.**

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

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament vizat de OCPI şi a identificat proprietatea; locaţia gasita şi limitele proprietăţ deduse de evaluator dupa schita se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez şi nu ar calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar descrise în raport corespund cu documentele de proprietate / cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare 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 corespondenţ dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimat 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.
- 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 (IV 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 SE 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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40137 lot nr.10	228	4,00	4.514	912
TOTAL			4.514	912

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. În cadrul lucrării au fost luaţi în considerare factori care afectează valoarea proprietăţii.

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

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare**Identificarea şi competenţa evaluatorului**

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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 nici 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 228,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40137, lot nr.10, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40137 lot nr.10	228	4,00	4.514	912
TOTAL			**4.514**	**912**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

PREŞEDINTE,
Donut P.

ROMÂNIA

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 11 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

NR. 111-2023
Lot nr.11

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 260,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 260,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40186, lot nr.11, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 260,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40186, lot nr.11, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruit parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,37m., fiind c zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici inzona proprietatii ca de altfe si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acescaz.
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiru parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de20,37m., fiind zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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 C ASTFEL DE TERENURI, MA REFER LA DESTINATIE, POZITIE, UTILIZARE, ETC. EVALUATORUL ESTE NEVOIT S FOLOSEASCA TRANZACTII CERTE SIGURE EFECTUATE IN TRECUT SI VALOAREA REACTUALIZATA TINAN CONT DE CONDITIILE PIETEI TERENURILOR DEOARECE CRESTERILE DE PRETURI IN ULTIMII ANI SUNT FOART MICI FIIND O PIATA APROAPE STATIONARA CU USOARE CRESTERI, IAR ACUM ESTE IN STAGNARE PROBABIL V-A URMA PRABUSIREA PRETURILOR.**

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

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament vizat de OCPI şi a identificat proprietatea; locaţia gasita şi limitele proprietă deduse de evaluator dupa schita se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez şi nu ar calificarea necesară pentru a măsura şi garanta că locaţia şi limitele proprietăţii aşa cum au fost ele indicate de proprietar descrise în raport corespund cu documentele de proprietate / cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare proprietăţii identificată şi descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietat Orice neconcordanţă între proprietatea identificată şi cea din documentele de proprietate invalidează corespondent dintre valoarea estimată şi proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimat 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.
  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 (IV 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 SE 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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40186 lot nr.11	260	4,00	5.148	1.040
TOTAL			5.148	1.040

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

Identificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 260,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40186, lot nr.11, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40186 lot nr.11	260	4,00	5.148	1.040
TOTAL			**5.148**	**1.040**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

PREŞEDINTE,
Denut BOICU

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

NR. 112-2023
Lot nr.12

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 12 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 278,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 278,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40187, lot nr.12, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 202

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 278,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40187, lot nr.12, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,48m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici inzona proprietatii ca de altfe si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acescaz.
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruit parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,48m., fiind zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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 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 estimata 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.
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind libera de sarcini; conform scopului prezentat.
  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40187 lot nr.12	278	4,00	5.504	1.112
TOTAL			5.504	1.112

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

Identificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 278,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40187, lot nr.12, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Ma

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric

Identificarea imobilului-teren

- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40187 lot nr.12	278	**4,00**	5.504	1.112
TOTAL			**5.504**	**1.112**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

PRESEDINTE,
Donut Boicu

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

NR. 113-2023
Lot nr.13

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 13 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 351,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 351,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40180, lot nr.13, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 351,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40180, lot nr.13, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,91m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,91m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.
- 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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40180 lot nr.13	351,00	6,5	11.296	2.282
TOTAL			11.296	2.282

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliareldentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 351,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40180, lot nr.13, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40180 lot nr.13	351,00	6,5	11.296	2.282
TOTAL			**11.296**	**2.282**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

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

PREŞEDINTE,
Donuţ BOI

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 14 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

NR. 114-2023
Lot nr.14

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 374,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 374,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40203, lot nr.14, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 374,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40203, lot nr.14, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,84m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,84m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.
- 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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40203 lot nr.14	374,00	6,5	12.033	2.431
TOTAL			**12.033**	**2.431**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 374,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40203, lot nr.14, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

ANEVAR

Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
Condiţii de piaţă: NU;
Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
DRUM DE Acces: NU.
eschidere/adancime: NU
narea:
J +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la ul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40203 lot nr.14	374,00	6,5	12.033	2.431
TOTAL			12.033	2.431

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. În cadrul lucrării au fost luaţi în considerare ctorii care afectează valoarea proprietăţii.

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

valuatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele nditii de piata.

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

aportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaţionale de Evaluare şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator NEVAR, cu abaterile specificate.

adauti, 5.08.2023

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

PREŞEDINTE,
Danut Boicu

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

ROMÂNIA
CONSILIUL LOCAL

Legitimaţia Nr. 16006
Valabil 2023
Specializarea: EP1
ANEVAR

NR. 117-2023
Lot nr.17

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 15 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 519,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 519,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40166, lot nr.17, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 519,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40166, lot nr.17, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 21,22m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 21,22m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de 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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40166 lot nr.17	519,00	6,5	16.701	3.374
TOTAL			**16.701**	**3.374**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare<u>Identificarea şi competenţa evaluatorului</u>

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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 luatorul 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 519,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40166, lot nr.17, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Ma

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

<u>Identificarea imobilului-teren</u>

ANEVAR

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40166 lot nr.17	519,00	6,5	16.701	3.374
TOTAL			**16.701**	**3.374**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

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

PRESEDINTE,
Danut BOICU

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 16 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

NR. 118-2023
Lot nr.18

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 510,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 510,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40177, lot nr.18, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

Legitimatia Nr. 16006
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 510,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40177, lot nr.18, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 19,59m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

[uatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 19,59m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de 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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40177 lot nr.18	510,00	6,5	16.409	3.315
TOTAL			**16.409**	**3.315**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

Informaţiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiar şi au fost verificate î[illegible]nita posibilităţilor.

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

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare**Identificarea şi competenţa evaluatorului**

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 510,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40177, lot nr.18, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marg[illegible]

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI Specializarea: EP EVI ANEVAR

- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40177 lot nr.18	510,00	6,5	16.409	3.315
TOTAL			**16.409**	**3.315**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele ,ditii de piata.

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

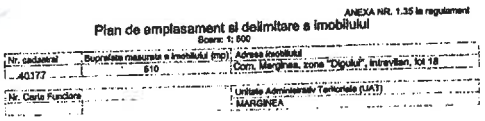
Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaţionale de Evaluare şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

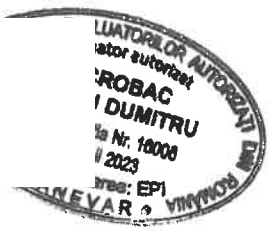
Evaluator:
Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare

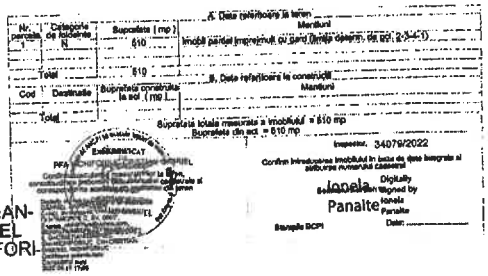
PREŞEDINTE
Donuţ Boicu

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin


ANEXA NR. 1.35 la regulament
Plan de amplasament si delimitare a imobilului
Scara: 1: 500
Nr. cadastral 40177 | Suprafaţa măsurată a imobilului (mp) 510 | Adresa imobilului: Com. Marginea, zona "Digului", intravilan, lot 18
Nr. Carte Funciara | Unitate Administrativ Teritoriala (UAT): MARGINEA

JUDEŢUL SUCEAVA COM. MARGINEA CONSILIUL LOCAL


LUATORILOR AUTORIZAŢI
ator autorizat
ROBAC
DUMITRU
Nr. 16006
2023
EPI
ANEVAR


Nr. parcelă | Categoria de folosinţă | Suprafaţa (mp) 510
Total 510
Cod | Destinaţia | Suprafaţa construită la sol (mp)
Total
A. Date referitoare la teren — Menţiuni: Imobil parcelat (neprecizat cu privire la numărul cadastral)
B. Date referitoare la construcţii — Menţiuni
Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 510 mp
Suprafaţa din act = 510 mp
Inspector 34079/2022
Confirm înscrierea imobilului în baza de date integrată a sistemului numerelor cadastrale
Ionela Panaite Digitally signed by Ionela Panaite Date:
Semnătura OCPI

CRISTIAN-GABRIEL NICHIFORIUC

NR. 119-2023
Lot nr.19

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 17 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 622,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 622,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40176, lot nr.19, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 622,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40176, lot nr.19, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,83m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,83m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40176 lot nr.19	622,00	**6,5**	20.013	4.043
TOTAL			**20.013**	**4.043**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliareldentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 622,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40176, lot nr.19, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40176 lot nr.19	622,00	**6,5**	20.013	4.043
TOTAL			**20.013**	**4.043**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. În cadrul lucrării au fost luaţi în considerare ıctorii care afectează valoarea proprietăţii.

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

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

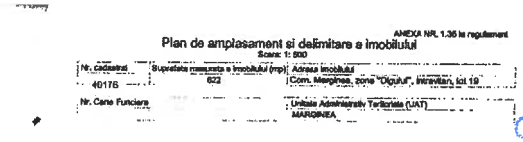
Informaţiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiar şi au fost verificate în limita posibilităţilor.

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

Radauti, 5.08.2023

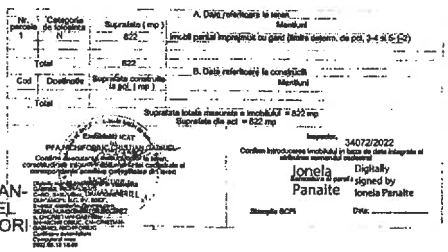
Evaluator:

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



PREŞEDINTE,
Donuţ BOICU

SECRETAR
Oncii



CRISTIAN-GABRIEL NICHIFORUC

NR. 120-2023
Lot nr.20

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 18 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 664,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 664,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40158, lot nr.20, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 664,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40158, lot nr.20, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 21,17m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 21,17m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de 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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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 neconconcordanţă 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.

  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40158 lot nr.20	664,00	**6,5**	21.364	4.316
TOTAL			**21.364**	**4.316**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 664,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40158, lot nr.20, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

ANEVAR

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40158 lot nr.20	664,00	6,5	21.364	4.316
TOTAL			**21.364**	**4.316**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

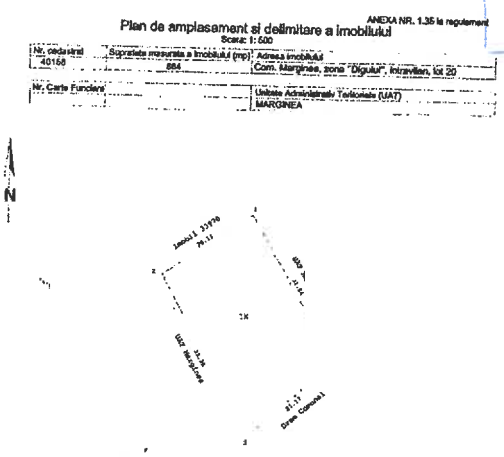
Radauti, 5.08.2023

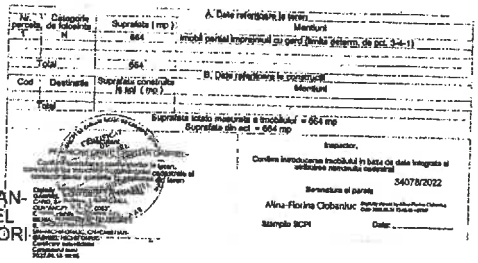
Evaluator:

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

PREŞEDINTE,
Donuţ BOICU

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin





CRISTIAN-GABRIEL NICHIFORIUC

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 19 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

NR. 121-2023
Lot nr.21

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 709,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 709,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40157, lot nr.21, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piață a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 709,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40157, lot nr.21, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,59m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,59m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de 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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40157lot nr.21	709,00	6,5	22.815	4.609
TOTAL			**22.815**	**4.609**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

Informaţiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiar şi au fost verificate ... limita posibilităţilor.
Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaţionale de Evaluare şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.
Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare**Identificarea şi competenţa evaluatorului**

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 709,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40157, lot nr.21, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea. Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent elect

Identificarea imobilului-teren

- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40157lot nr.21	709,00	**6,5**	22.815	4.609
TOTAL			**22.815**	**4.609**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

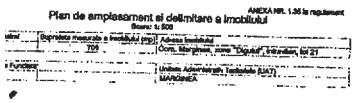
Evaluator:

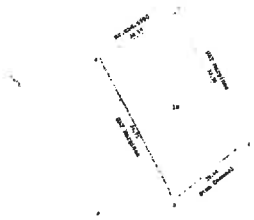
Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare

PREŞEDINTE,
Donuţ BODICU

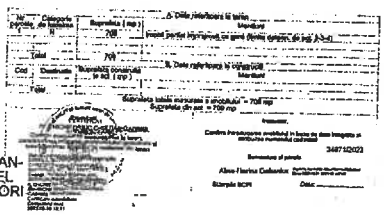
SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

JUDEŢUL SUCEAVA COM. MARGINEA CONSILIUL LOCAL





DUMITRU
Legitimaţie Nr. 16006
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR



CRISTIAN-GABRIEL NICHIFOR UC

NR. 122-2023
Lot nr.22

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 20 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 758,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 758,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40175, lot nr.22, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 758,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40175, lot nr.22, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.

Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,35m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..

Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.

Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,35m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de 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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40175lot nr.22	758,00	**6,5**	24.389	4.927
TOTAL			**24.389**	**4.927**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 758,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40175, lot nr.22, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Margi
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40175lot nr.22	758,00	6,5	24.389	4.927
TOTAL			**24.389**	**4.927**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

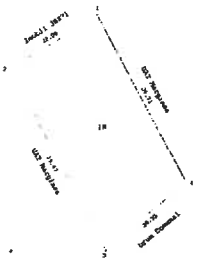
Radauti, 5.08.2023

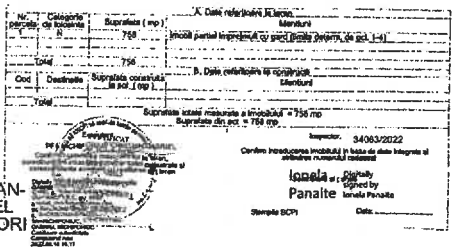
Evaluator:

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

PREŞEDINTE
Donuţ BOICU

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin





CRISTIAN-GABRIEL NICHIFORIUC

NR. 123-2023
Lot nr.23

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 21 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 801,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 801,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40156, lot nr.23, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 801,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40156, lot nr.23, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,16m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,16m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de 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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40156lot nr.23	801,00	6,5	25.775	5.207
TOTAL			**25.775**	**5.207**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare**Identificarea şi competenţa evaluatorului**

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 801,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40156, lot nr.23, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marg
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40156lot nr.23	801,00	6,5	25.775	5.207
TOTAL			**25.775**	**5.207**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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

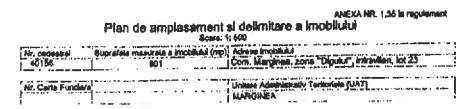
Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaţionale de Evaluare şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

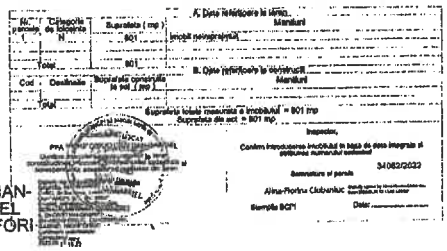
Radauti, 5.08.2023

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

PRESEDINTE,
Danut BOICU

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin





CRISTIAN-GABRIEL NICHIFORIUC

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 22 la Hotărârea
Nr. 35 / 2023

NR. 124-2023
Lot nr.24

Cabinet expert evaluator **Ing. Ovidiu Scrobac**
Adresa: Radauti, judetul Suceava ,
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 888,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : ComunaMarginea, terencusuprafata de 888,00mp. dinintravilansituat in zona Digululcudestinatia de terenneproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului intabulatcu nr. Cadastral 40140, lot nr.24, jud. Suceava

Evaluareinvedereastabilirivalorii de piaţă a terenului in vedereavanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

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".**

In urma analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracteristicile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectivevaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoareaevaluată RON	Valoareaevaluată EURO
Terenintravilanneproductiv intabulatcu nr. Cadastral 40140lot nr.24	888,00	6,5	28.572	5.772
TOTAL			28.572	5.772

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietateaevaluată a fostinspectată de evaluatoriînziua de 17.07.2023. Încadrullucrării au fostluatîînconsiderarefactorii care afectează valoareaproprietăţii.

Evaluatorii nu au avut, nu au şi nu vor aveaînviitorulprevizibilintereselegate de proprietateaevaluată.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

Informaţiilecuprinseînraportsuntbazatepefapterecale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiarşi au fostverificatein limita posibilităţilor.

Raportul a fostelaboratpebazaStandardelorInternaţionale de EvaluareşiCoduluiDeontologic al profesieide expertevaluator ANEVAR. cuabaterilespecificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluatoratestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluare Bunuri Imobiliare**Identificareaşicompetenţaevaluatorului**

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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 piata 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in ComunaMarginea, terencusuprafata de 888,00mp. dinintravilansituat in zona Diguluicudestinatia de terenneproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulatcu nr. Cadastral 40140, lot nr.24, jud: Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate. nu au fost necesare corecţii.
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A.
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare:-30% PENTRU comparabilele A.B SI Cfaţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces:NU.

Deschidere/adancime:NU
Zonarea.
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

In urma analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectivevaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoareaevaluată RON	Valoareaevaluată EURO
Terenintravilanneproductiv intabulatcu nr. Cadastral 40140lot nr.24	888,00	6,5	28.572	5.772
TOTAL			**28.572**	**5.772**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietateaevaluată a fostinspectată de evaluatoriînziua de 17.05.2023. Încadrullucrării au fostluaţiînconsiderarefactorii care afecteazăvaloareaproprietăţii.

Evaluatorii nu au avut, nu au şi nu vor aveaînviitorulprevizibilintereselegate de proprietateaevaluată.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

Informaţiilecuprinseînraportsuntbazatepefaptereale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiarşi au fostverificateîn limita posibilităţilor.

Raportul a fostelaboratpebazaStandardelorInternaţionale de EvaluareşiCoduluiDeontologic al profesieide expertevaluator ANEVAR cuabaterilespecificate

Radauti, 5.08.2023

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

PREȘEDINTE,
Dorut Boicu

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

CEAVA COM. MARGINEA
CONSILIUL LOCAL

NR. 125-2023
Lot nr.25

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 23 la Hotărârea
Nr. 95 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 947,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 947,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40142, lot nr.25, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 947,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40142, lot nr.25, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,85m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,85m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de 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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40142lot nr.25	947,00	**6,5**	30.472	6.156
TOTAL			**30.472**	**6.156**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare**Identificarea şi competenţa evaluatorului**

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 947,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40142, lot nr.25, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40142lot nr.25	947,00	**6,5**	30.472	6.156
TOTAL			**30.472**	**6.156**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

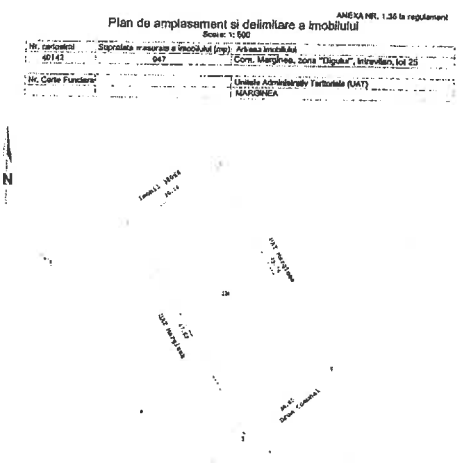
Radauti, 5.08.2023

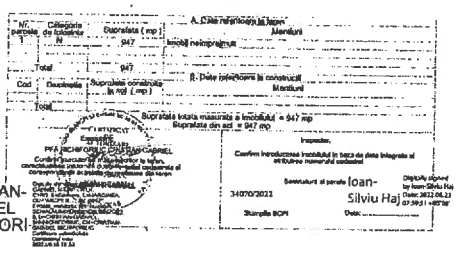
Evaluator:

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

PREŞEDINTE,
Denuţ Roidu

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin





CRISTIAN-GABRIEL NICHIFORIUC

Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR

NR. 126-2023
Lot nr.26

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 24 la Hotărârea
Nr. 95 / 2023

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 962,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 962,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40170, lot nr.26, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 962,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40170, lot nr.26, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,09m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,09m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40170lot nr.26	962,00	6,5	30.952	6.253
TOTAL			**30.952**	**6.253**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 962,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40170, lot nr.26, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

VALOAREA DE PIATA ESTE DATA DE COMPARABILA 2 DEOARECE ARE AJUSTAREA TOTALA BRUTA CEA MAI MICA. VALOAREA ESTE DE 6,5EURO/MP..
Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40170lot nr.26	962,00	6,5	30.952	6.253
TOTAL			**30.952**	**6.253**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

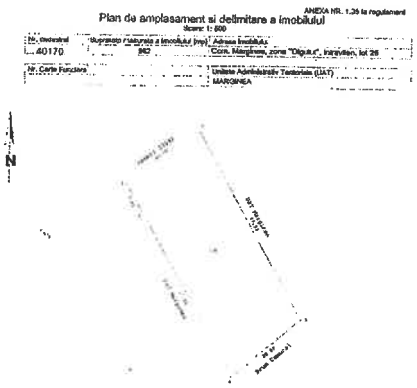
Radauti, 5.08.2023

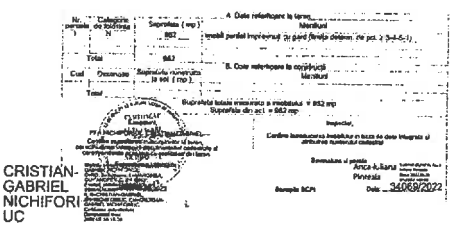
Evaluator:

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

PREŞEDINTE,
Donut

SECRETAR
Onciul Adrian Valentin





NR. 127-2023
Lot nr.27

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 25 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 992,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 992,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40136, lot nr.27, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 992,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40136, lot nr.27, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,34m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 20,34m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de 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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40136lot nr.27	992,00	6,5	31.918	6.448
TOTAL			**31.918**	**6.448**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor Imobiliare**Identificarea şi competenţa evaluatorului**

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 992,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40136, lot nr.27, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Margir[illegible]

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40136lot nr.27	992,00	**6,5**	31.918	6.448
TOTAL			**31.918**	**6.448**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

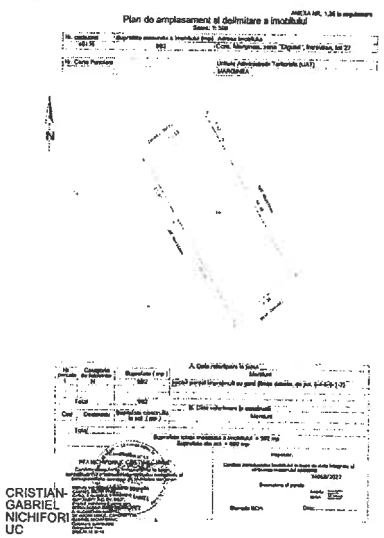
Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

PREŞEDINTE,
Donut Roichi

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin



NR. 131-2023
Lot nr.31

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 26 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 981,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 981,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40169, lot nr.31, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 981,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40169, lot nr.31, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 18,66m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti-Marginea) si merge in zona Digului, urmand cursul paraului care este in stanga drumului si de care este despartit de un dig, iar in partea dreapta unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind in spatele terenurilor construie cu acces la alta strada paralela si sunt ocupate ilegal de ani de zile de proprietarii constructiilor din dreptul acestor terenuri.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand o deschidere de 18,66m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea cel mult a unei anexe gospodaresti) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

Evaluatorul nu îşi asumă responsabilitatea în faţa niciunui terţ, niciodată şi în nici o altă circumstanţă în care raportul de 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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

  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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40169lot nr.31	981,00	**6,5**	31.566	6.377
TOTAL			**31.566**	**6.377**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 981,00mp. din intravilan situat in zona Digului cu destinatia de teren neproductiv in planul de amplasament si delimitare a imobilului, intabulat cu nr. Cadastral 40169, lot nr.31, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 40169lot nr.31	981,00	**6,5**	31.566	6.377
TOTAL			**31.566**	**6.377**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

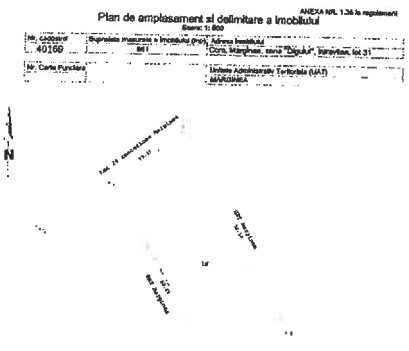
Informaţiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiar şi au fost verificate în limita posibilităţilor.
Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaţionale de Evaluare şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

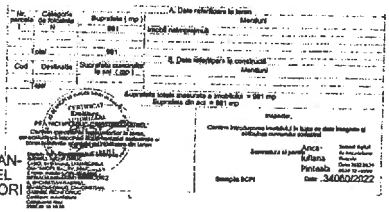
Radauti, 5.08.2023

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

PREŞEDINTE,
Denut

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin





CRISTIAN-GABRIEL NICHIFORIUC

NR. 139-2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 27 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 1.000mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 1.000mp. din intravilan situat in zona Ioachim cu destinatia de teren neproductiv, intabulat cu nr. Cadastral 37786 din C.F. nr.37786, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 1.000mp. din intravilan situat in zona Ioachim cu destinatia de teren neproductiv, intabulat cu nr. Cadastral 37786 din C.F. nr.37786, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat median in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti) si merge in zonaloachimi, urmand cursul paraului, iar in zona unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind libere si folosite in agricultura deoarece partea aceasta a zonei este inundabile si are interdictie de a se construi locuinte unifamiliare.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand deschiderea la drum de17,30m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat median in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti) si merge in zonaloachimi, urmand cursul paraului, iar in zona unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind libere si folosite in agricultura deoarece partea aceasta a zonei este inundabile si are interdictie de a se construi locuinte unifamiliare.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand deschiderea la drum de17,30m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 37786	1.000	**3,5**	17.325	3.500
TOTAL			**17.325**	**3.500**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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, ţând 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 1.000mp. din intravilan situat in zona Ioachim cu destinatia de teren neproductiv, intabulat cu nr. Cadastral 37786 din C.F. nr.37786, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric

Identificarea imobilului-teren

VALOAREA DE PIATA ESTE DATA DE COMPARABILA 2 DEOARECE ARE AJUSTAREA TOTALA BRUTA CEA MAI MICA. VALOAREA ESTE DE 3,5EURO/MP..
Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 37786	1.000	**3,5**	17.325	3.500
TOTAL			**17.325**	**3.500**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

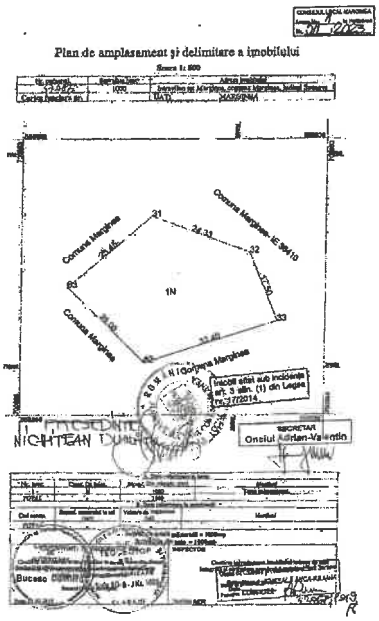
Informaţiile cuprinse în raport sunt bazate pe fapte reale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiar şi au fost verificate în limita posibilităţilor.
Raportul a fost elaborat pe baza Standardelor Internaţionale de Evaluare şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

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

PREŞEDINTE,
Dorit BOICU

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin



SCROBAC OVIDIU DUMITRU
Legitimatia Nr. 16006
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR
ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA

NR. 140-2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 29 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 1.480mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 1.480mp. din intravilan situat in zona Ioachim cu destinatia de teren neproductiv, intabulat cu nr. Cadastral 37787 din C.F. nr.37787, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 1.480mp. din intravilan situat in zona Ioachim cu destinatia de teren neproductiv, intabulat cu nr. Cadastral 37787 din C.F. nr.37787, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat median in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti) si merge in zonaloachimi, urmand cursul paraului, iar in zona unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind libere si folosite in agricultura deoarece partea aceasta a zonei este inundabile si are interdictie de a se construi locuinte unifamiliare.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand deschiderea la drum de22,56m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabiliririi valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat median in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti) si merge in zonaloachimi, urmand cursul paraului, iar in zona unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind libere si folosite in agricultura deoarece partea aceasta a zonei este inundabile si are interdictie de a se construi locuinte unifamiliare.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand deschiderea la drum de22,56m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.
- Proprietatea a fost evaluată ca fiind libera de sarcini; conform scopului prezentat.
  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".

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 37787	1.480	3,5	25.641	5.180
TOTAL			25.641	5.180

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluator atestat ANEVAR, legitimaţie nr.16006, secţiunea Evaluarea Proprietăţilor ImobiliareIdentificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 1.480mp. din intravilan situat in zona Ioachim cu destinatia de teren neproductiv, intabulat cu nr. Cadastral 37787 din C.F. nr.37787, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat median in partea dreapta a drumului asfaltati ce vine din DJ(Radauti) si merge in zonaloachimi, urmand cursul paraului, iar in zona unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni si forme toate fiind libere si folosite in agricultura deoarece partea aceasta a zonei este inundabile si are interd[illegible] unifamiliare.

Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 37787	1.480	**3,5**	25.641	5.180
TOTAL			**25.641**	**5.180**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

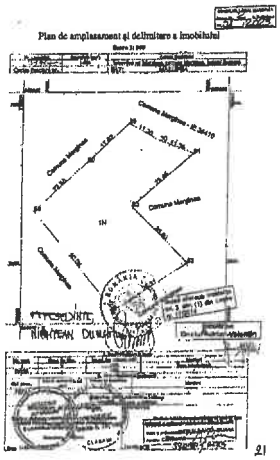
Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. În cadrul lucrării au fost luaţi în considerare factorii care afectează valoarea proprietăţii.

Evaluatorii nu au avut, nu au şi nu vor avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

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



PRESEDINTE,

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

NR. 141-2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 29 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 829,00mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 829,00mp. din intravilan situat in zona Ioachim cu destinatia de teren neproductiv, intabulat cu nr. Cadastral 37788 din C.F. nr.37788, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 829,00mp. din intravilan situat in zona Ioachim cu destinatia de teren neproductiv, intabulat cu nr. Cadastral 37788 din C.F. nr.37788, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat median in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti) si merge in zonaloachimi, urmand cursul paraului, iar in zona unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind libere si folosite in agricultura deoarece partea aceasta a zonei este inundabile si are interdictie de a se construi locuinte unifamiliare.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand deschiderea la drum de23,50m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat median in partea dreapta a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti) si merge in zonaloachimi, urmand cursul paraului, iar in zona unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind libere si folosite in agricultura deoarece partea aceasta a zonei este inundabile si are interdictie de a se construi locuinte unifamiliare.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, cu acces direct la drum avand deschiderea la drum de23,50m., fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 37788	829	3,5	14.365	2.902
TOTAL			**14.365**	**2.902**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.07.2023. 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.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.
Rădăuţi, 5.08.2023

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

Identificarea şi competenţa evaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren [illegible] eren cu suprafata de 829,00mp. din intravilan situat in zona Ioachim cu destinatia de teren neprodu[illegible] l 37788 din C.F. nr.37788, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent ele[illegible]

Identificarea imobilului-teren
Terenul este situat median in partea dreapta a drumului asfaltati ce vir[illegible] zonaloachimi, urmand cursul paraului, iar in zona unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind libere si folosite in agricultura deoarece partea aceasta a zonei este inundabile si are interdictie de a se construi locuinte unifamiliare.

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C faţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces: NU.

Deschidere/adancime: NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan neproductiv intabulat cu nr. Cadastral 37788	829	3,5	14.365	2.902
TOTAL			**14.365**	**2.902**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. În cadrul lucrării au fost luaţi în considerare i.. .orii care afectează valoarea proprietăţii.

Evaluatorii nu au avut, nu au şi nu vor avea în viitorul previzibil interese legate de proprietatea evaluată.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

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 şi Codului Deontologic al profesiei de expert evaluator ANEVAR, cu abaterile specificate.

Radauti, 5.08.2023

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

PREŞEDINTE,
Donut Boicu

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

NR. 142-2023

Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac
Adresa: Radauti, judetul Suceava ;
Codul fiscal:19696010;
Telefon:0744 950 571;
ovidiuscrobac@yahoo.com

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 30 la Hotărârea
Nr. 85 / 2023

RAPORT DE EVALUARE

Obiective:
Teren intravilan in suprafata de 4.665mp.

Proprietar:
Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 4.665mp. din intravilan situat in zona Comzoo cu destinatia de teren neproductiv, intabulat cu nr. Cadastral 35005 din C.F. nr.35005, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii de piaţă a terenului în vederea vanzarii

Evaluator:

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

AUGUST 2023

REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind VANZAREA terenului situat in Comuna Marginea, teren cu suprafata de 4.665mp. din intravilan situat in zona Comzoo cu destinatia de teren neproductiv, intabulat cu nr. Cadastral 35005 din C.F. nr.35005, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.
Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.
Terenul este situat median in partea stanga a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti) si merge spre Sucevita, dupa pod si inainte de Primarie, est inconjurat pe doua laturide digul care este la malul paraului Sucevitaiar peu na din laturi se invecineaza cu terenulproprietatea S.C. MARGOB S.R.L. si nu acces direct la drum, iar in zona unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind contruite si folosite in agrcultura iar pe teren se poate construi locuinte unifamiliare.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, fara acces direct la drum, fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.
Evaluatorul face precizarea ca nu sunt oferte cu suprafate mici de teren(apropiata de cea evaluta) si nici in zona proprietatii ca de altfel si utilizarea terenului diferita(toate ofertele prezinta orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele gasite pentru comparatie si rectificate au dat o valoare rezonabila pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea ca nu a reusit sa respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR in acest caz..
Terenul supus evaluarii este teren proprietate Primariei comunei Marginea.

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 în scopul stabilirii valorii de piata a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Sa stabileasca valoarea actuala de piata a suprafetei de teren evaluate.

Declaratia evaluatorului :

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta la data de 5.08.2023, cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat median in partea stanga a drumulu asfaltati ce vine din DJ(Radauti) si merge spre Sucevita, dupa pod si inainte de Primarie, est inconjurat pe doua laturide digul care este la malul paraului Sucevitaiar peu na din laturi se invecineaza cu terenulproprietatea S.C. MARGOB S.R.L. si nu acces direct la drum, iar in zona unde este amplasat terenul sunt insiruite parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind contruite si folosite in agrcultura iar pe teren se poate construi locuinte unifamiliare.
Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primarie, zona mediana, fara acces direct la drum, fiind o zona fara utilitati. Terenul este plan, are destinatia de teren neproductiv (nu exista constructii amplasate pe el si ar putea permite construirea unei locuinte unifamiliare) iar in zona nu sunt utilitati cu exceptia curentului electric.

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.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menţionat:

- Accesul auto şi pietonal se face din strada asfaltata;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o forma neregulata.
- Utilităţi prezente pe teren sunt: curent in zona;
- **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.

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".**

În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectivevaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoareaevaluată RON	Valoareaevaluată EURO
Terenintravilanneproductiv intabulatcu nr. Cadastral 35005	4.665	6,5	150.099	30.323
TOTAL			**150.099**	**30.323**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.

Proprietateaevaluată a fostinspectată de evaluatoriînziua de 17.07.2023. Încadrullucrării au fostluaţiînconsiderarefactorii care afectează valoareaproprietăţii.

Evaluatorii nu au avut, nu au şi nu vor aveaînviitorulprevizibilintereselegate de proprietateaevaluată.

Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.

Informaţiilecuprinseînraportsuntbazatepefaptereale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiarşi au fostverificateîn limita posibilităţilor.

Raportul a fostelaboratpebazaStandardelorInternaţionale de EvaluareşiCodului Deontologic al profesieide expertevaluator ANEVAR, cuabaterilespecificate.

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

Ing. Ovidiu Scrobac - expert evaluatoratestat ANEVAR, legitimaţie nr.1600[illegible] ietăţilor Imobiliareidentificareaşicompetenţaevaluatorului

1. TERMENI DE REFERINTA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul17-19.07.202[illegible] ort s-a primit asistenţă semnificativă din partea personalului primariei Marginea.

Evaluatorul, 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 concluzile 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.

1.1 Identificarea clientului şi a oricăror alţi utilizatori desemnaţi

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind vanzarea terenului.

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.

1.2 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.

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat in ComunaMarginea, terencusuprafata de 4.665mp. dinintravilansituat in zona Comzoocudestinatia de terenneproductiv, intabulatcu nr. Cadastral 35005din C.F. nr.35005, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu exista nici un fel de utilitati in zona dar exista accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

VALOAREA ESTE DE 6,50EURO/MP..
Corecţiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecţii;
- Restricţii legale: au fost necesare corecţii CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiţii de finantare: nu au fost necesare corecţii;
- Condiţii de piaţă: NU;
- Localizare:-30% PENTRU comparabilele A.B SI Cfaţă de proprietatea subiect.
- DRUM DE Acces:NU.

Deschidere/adancime:NU
Zonarea:
CU +25 PENTRU COMPARABILA A SI +15% PENTRU COMPARABILELE B SI C
În baza analizei de mai sus, având în vedere scopul evaluării, precum şi celelalte aspecte menţionate în raport referitor la tipul de proprietate şi caracterisiticile pieţei imobiliare specifice de la data evaluării, evaluatorul consideră că indicaţia asupra valorii de piaţă a proprietăţii rezidentiale – teren, este cea obţinută în abordarea prin piaţă, respectiv:

Obiectivevaluat	Suprafaţa (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoareaevaluată RON	Valoareaevaluată EURO
Terenintravilanneproductiv intabulatcu nr. Cadastral 35005	4.665	6,5	150.099	30.323
TOTAL			**150.099**	**30.323**

Valoarea de piata estimata este exprimata in RON si in echivalent EURO la cursurile de referinta din 5.08.2023 Cursul valutar de referinta este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii in prezentul raport, nu contin TVA.
Proprietateaevaluată a fostinspectată de evaluatoriînziua de 17.05.2023. Încadrullucrării au fostluaţiînconsiderarefactorii care afecteazăvaloareaproprietăţii.
Evaluatorii nu au avut, nu au şi nu vor aveainviitorulprevizibilintereselegate de proprietateaevaluată.
Evaluatorul declara ca evaluarea a fost facuta cu suprafata de teren data de actele puse la dispozitie de Primarie, cu actualele conditii de piata.
Informaţiilecuprinseînraportsuntbazatepefaptereale, pe documente puse la dispoziţie de beneficiarşi au fostverificateîn limita posibilităţilor.
Raportul a fostelaboratpebazaStandardelorInternaţionale de EvaluareşiCoduluiDeontologic al profesieide expertevaluator ANEVAR, cuabaterilespecificate.

Radauti, 5.08.2023

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

ANEVAR

SECRETAR
Onciul Adrian-Valentin

PREŞEDINTE,
Donuț Boicu

ROMÂNIA COM. MARGINEA CONSILIUL LOCAL