

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MARGINEA

HOTĂRÂRE

privind aprobarea scoaterii la concesiune, fără licitație publică, a terenului în suprafață de 1500 mp - intravilan, din domeniul privat al comunei Marginea, număr cadastral 30814 din CF nr.30814, pentru construirea unei Capele mortuare pe lângă Biserica Penticostală Marginea

Consiliul local al comunei Marginea, județul Suceava.

Având în vedere:

-Referatul de aprobare prezentat de domnul Gheorghe LAZAR, primarul comunei Marginea, județul Suceava, înregistrat cu nr.9371 din 23.07.2024;

-Raportul Compartimentului urbanism, administrarea domeniului public și privat și administrativ, înregistrat cu nr.9372 din 23.07.2024;

-Avizul Comisiei pentru amenajarea teritoriului și urbanism, juridică și de disciplină înregistrat cu nr.17 din 29.07.2024;

-Avizul Comisiei pentru activități economico-financiare, agricultură, protecția mediului și turism înregistrat cu nr.35 din 29.07.2024;

-prevederile art.13 și art.15 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

-Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr.1985 PS din 04.06.2024;

-Raportul de evaluare întocmit de expert evaluator ANEVAR Ovidiu-Dumitru SCROBAC și recepționat în baza procesului verbal înregistrat cu nr.13792 din 10.10.2023;

-art.551-554 Cod civil;

-prevederile art.362 alin.(1) și (3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-prevederile art.13 și art.15 lit.a) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.129 alin.(2) lit.c) coroborat cu alin.(6) lit.b), art.139 alin.(3) lit.g) și art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se aprobă scoaterea la concesiune, fără licitație publică, a terenului în suprafață de 1500 mp- intravilan, din domeniul privat al comunei Marginea, număr cadastral 30814 din CF nr.30814, pentru construirea unei Capele mortuare pe lângă Biserica Penticostală Marginea, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2 – Se aprobă Studiul de oportunitate privind concesiunea, fără licitație publică, a terenului în suprafață de 1500 mp -intravilan, din domeniul privat al comunei Marginea, număr cadastral 30814 din CF nr.30814, pentru construirea unei Capele mortuare pe lângă Biserica Penticostală Marginea, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 - Se aprobă Raportul de evaluare în vederea scoaterii la concesiune, fără licitație publică, a suprafeței de 1500 mp teren intravilan, din domeniul privat al comunei Marginea, număr cadastral 30814 din CF nr.30814 Marginea, pentru construirea unei Capele mortuare pe lângă Biserica Penticostală Marginea, conform Anexei nr.3, care face parte integrantă din hotărâre.

Art.4 – Cu data adoptării prezentei, orice alte prevederi contrare își încetează aplicabilitatea.

Art.5 – Primarul comunei, prin compartimentele de specialitate, va duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Marginea
30 iulie 2024
Nr.50

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Marcel GRIGOREAN



Contrasemnează:
Secretar general comună,
Adrian Valentin Onciul



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauti

CONSILIUL LOCAL MARGINEA
Anexa Nr. 11 la Hotărârea
Nr. 30 / 2024

Nr. cerere 21260
Ziua 07
Luna 05
Anul 2024

Cod verificare
100166916992



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 30814 Marginea

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Nr. cadastral vechi:4965

Adresa: Loc. Marginea, Jüd. Suceava ,

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	30814	1.500	

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
21260 / 07/05/2024	
Act Administrativ nr. 30, din 25/04/2024 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MARGINEA; Act Administrativ nr. 6308, din 07/05/2024 emis de COMUNA MARGINEA;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA MARGINEA , CIF:4327030, -DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

A-

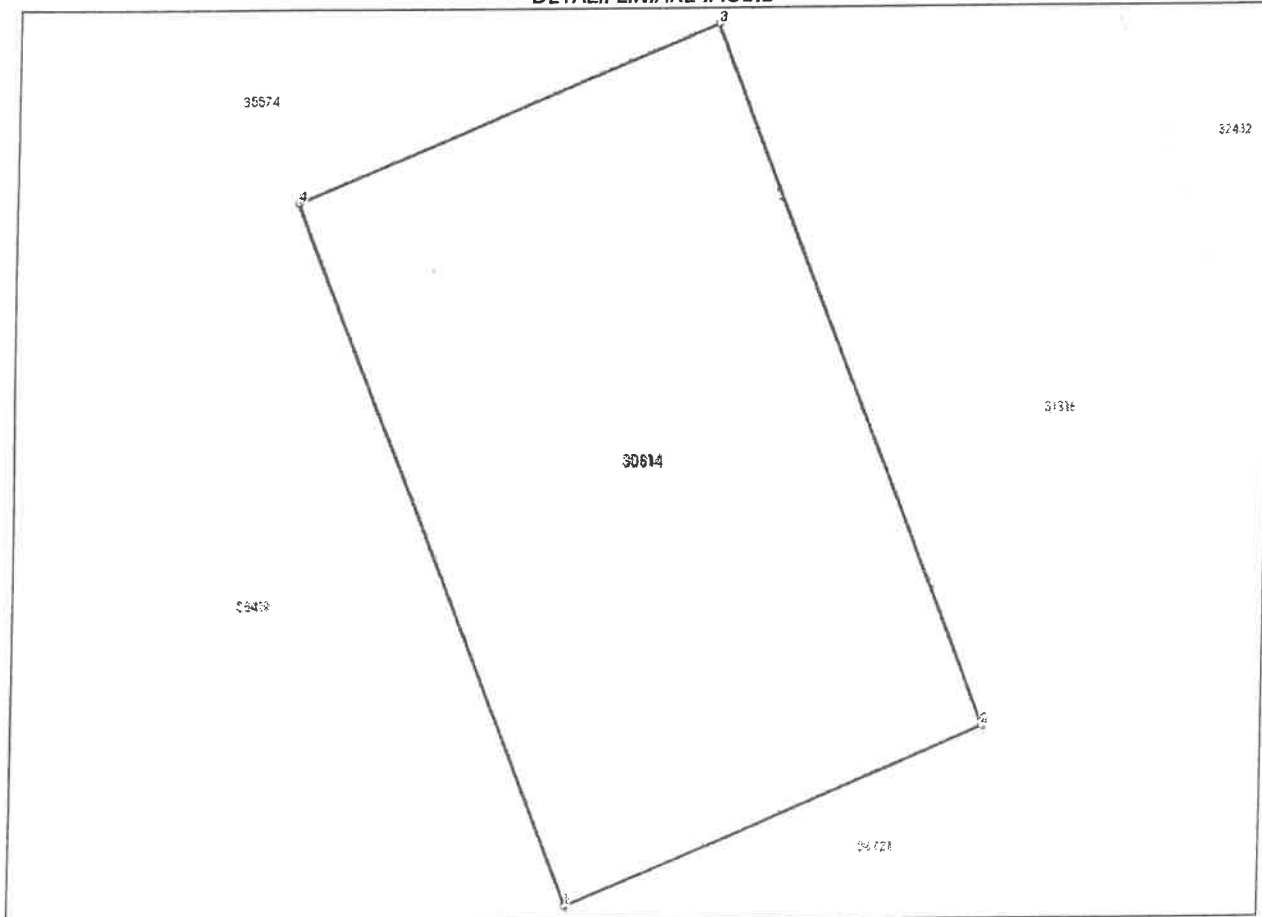
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
30814	1.500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	-	-	-	-	

Lungime Segmente

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

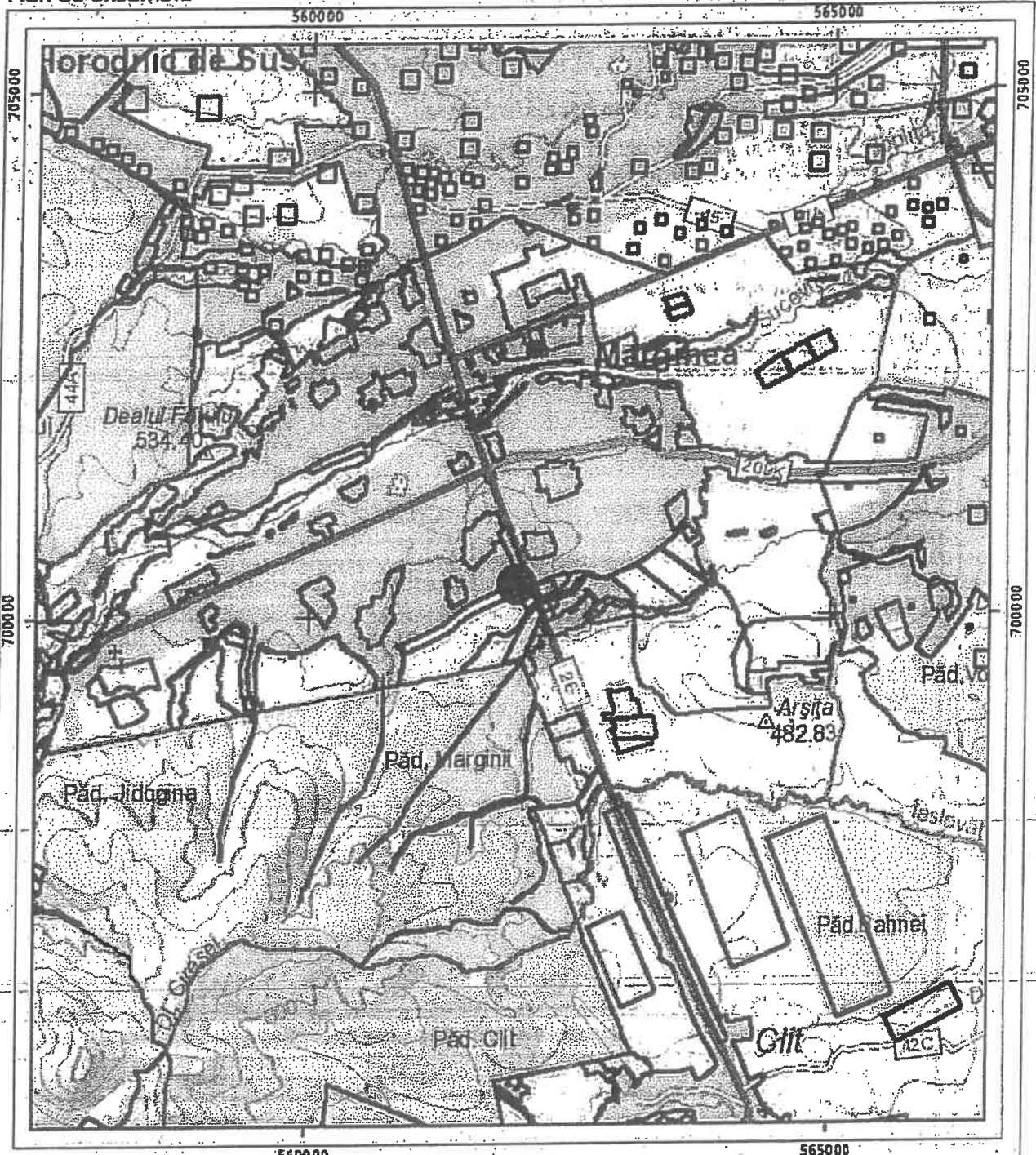
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	30.0
2	3	50.009
3	4	29.997
4	1	50.01

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

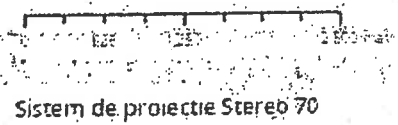
-2-

Plan de ansamblu



Legenda

- Intravilan
- Legea 17
- Legea 165



Sarcini tehnice (intersecții cu limitele legilor speciale)
Legea 17, Art. 3 □

AGENZIA NAȚIONALĂ
DE PROIECTARE
ȘI CONȘTIINȚĂRIE
SEMĂNĂRUL D N

Ultima actualizare a geometriei: 20-05-2015
Data și ora generării: 27-03-2024 09:30



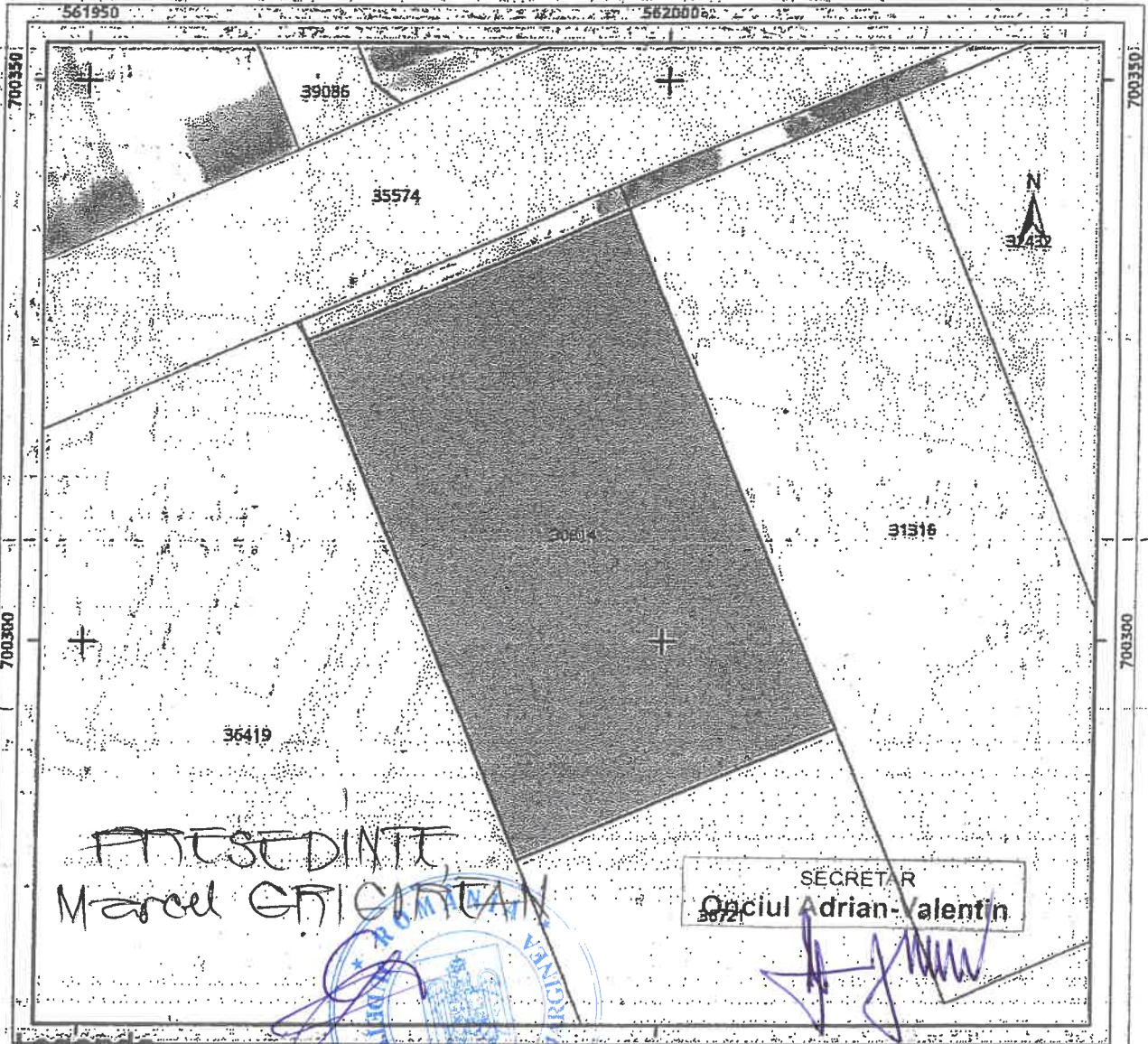
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Radauți



EXTRAS DE PLAN CADASTRAL
 pentru Imobilul cu IE 30814, UAT Marginea / SUCEAVA,
 Loc. Marginea

Nr. cerere	14960
Ziua	27
Luna	03
Anul	2024

Teren: 1.500 mp
 Teren: Intravilan
 Categoria de folosinta(mp): Pasune0
 Plan detaliu



PRESEDINTE
 Marcel GRIȘTIAN

SECRETAR
 Onciul Adrian-Valentin

Legenda

- Intravilan
- liniea 17

PRIMAR
 Lazar Gheorghe

CONFORM CU EXEMPLUL
 ARHIVA ELECTRONICA
 Sistem de pi

PRIMAR



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI MARGINEA

A P R O B :
PRIMAR,
Gheorghe LAZAR

STUDIU DE OPORTUNITATE

1.OBIECTUL CONCESIUNII

Terenul propus pentru concesiune, fără licitație publică, în suprafață de 1500 mp, face parte din proprietatea privată al UAT comuna Marginea, este situat pe Str. Fagului, identificat cadastral cu numărul 30814 din CF nr.30814 Marginea și este destinat construirii unui imobil cu funcțiunea de «Capelă mortuară pe lângă Biserica Penticostală Marginea».

Conform Planului Urbanistic General este situat în Unitatea Teritorială de Referință nr.2 – Zonă Rezidențială, funcțiunea dominantă - locuințe și funcțiuni complementare.

Utilizări admise:

- instituții publice și servicii de interes general;
- spatii verzi amenajate, de protecție, sport, agrement, loisir;
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare a zonei;
- amenajări aferente: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, împrejmuiri, lucrări tehnico-edilitare;
- activități productive și de servicii cu profil nepoluant desfășurând activitatea în construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetare industrială care necesită suprafețe mari de teren;
- sedii de companii și firme;
- unități industriale mici și mijlocii productive și de servicii dispersate, situate în vecinătatea unor arii predominant rezidențiale, compatibile cu caracterul ariilor rezidențiale vecine;
- depozitare en-gros.

Utilizări interzise:

- unități industriale și de depozitare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- unități agricole;
- obiective de gospodărie comunală;
- construcții aferente echipării tehnico – edilitare majore;
- depozitari de materiale re folosibile, platforme de pre colectare a deșeurilor urbane.

Documentația tehnică compusă din piese scrise și desenate se va întocmi conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Ordinului M.D.R.L. nr. 839/2009, prevederilor H.G. nr. 525/1996, republicată și a Regulamentului local de urbanism și va prezenta soluția arhitecturală cu următoarele referințe:

-regim de înălțime: maxim Parter + 2 Etaje (va respecta, în principiu, înălțimea medie a clădirilor învecinate și caracterul zonei) ;

-indici maximi de ocupare teren : POT = 40% și CUT = 1,2;

-alinierea față de limitele laterale și limita posterioară a parcelei: conform Codului-civil;

-amplasarea construcției față de aliniament și față de drumul public: pentru locuințe se va face retras de la aliniament cu minimum 3,0 m, iar pentru servicii cu minimum 5,0 m, cu posibilitatea realizării unor retrageri sau scuaruri în cazul clădirilor cu funcțiuni publice în vederea obținerii spațiilor necesare pentru grădini de fatadă, spații semipublice, circulație pietonală, precum și pentru asigurarea vizibilității la intersecții;

-orientarea construcției față de punctele cardinale se va face în conformitate cu prevederile normelor sanitare și tehnice în vigoare;

-se va echipa cu instalații interioare adecvate funcțiunii, care se vor racorda la rețelele de utilități existente;

-se vor prevedea în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere riguros dimensionate; în spațiul de retragere față de aliniament, max. 30% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minim 1,20 m;

-aspectul exterior al construcțiilor – autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei;

-în zona adiacentă construcției se vor amenaja spații verzi, plantate, dalaje și mobilier urban;

-se interzic activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;

- se vor prevedea măsuri adecvate de protecție împotriva incendiilor.

Construcția ce urmează a se construi pe terenul concesionat va avea caracter provizoriu (ca durată de ani) și va avea durata de existență limitată de valabilitatea contractului de concesiune. Dacă se modifică statutul juridic al terenul, construcția se poate reautoriza în condițiile legii.

2. MOTIVAȚIA CONCESIUNII

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele motive de ordin legislativ, economic-financiar, social și de mediu.

2.1. Motivația pentru componenta legislativă:

-prevederile art. 129, alin. (2), lit. c) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, potrivit cărora Consiliul local hotărăște ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate;

-prevederile art.13, pct.1 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora: «*terenurile aparținând domeniului privat al unităților administrativ- teritoriale, destinate construirii se pot concesiona prin licitație publică în condițiile respectării documentațiilor de urbanism și de amenajarea teritoriului aprobate potrivit legii...*» și ale art.15 lit.a) din aceeași lege:«*prin excepție de la prevederile art. 13 alin. (1), terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitație publică, cu plata taxei de redevență*

stabilite potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat, după caz, în următoarele situații:

a) pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora»;

-prevederile HCL nr.57/14.11.2013 și nr.73/31.10.2023 prin care a fost aprobat Planul Urbanistic General al comunei Marginea;

2.2. Motivația pentru componenta financiară:

Principalele avantaje ale concesiunii terenului sunt următoarele:

-concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției executate și a terenului concesionat;

-concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență stabilită prin hotărâre a Consiliului local;

-concesionara trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2.3. Motivația pentru componenta de mediu:

Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

-luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

-utilizarea durabilă a resurselor;

-gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

3. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului în suprafață de 1500 mp, situat în strada Fagului, nr.174 se va face pe o perioadă de 49 ani.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Concesionarul va plăti autorității administrației publice locale o redevență anuală, nivelul fiind cel din Raportul de evaluare și care este echivalentul în lei la cursul BNR din ziua plății, a sumei de 0,34 euro/mp/an, adică 510 euro/an pentru întreaga suprafață, fiind calculată astfel încât să acopere suma totală de 12.750 EURO într-un interval de 25 de ani.

5. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Concesionarea se va face fără licitație publică, cu obligația de a se încheia contractul de concesionare în termen de 30 de zile de la data adoptării hotărârii și de a începe lucrările în maximum 12 luni de la data încheierii contractului.

Arhitect șef,
Gavril MIHALESCU

PREȘEDINTE
Marce

Secretar general comună,
Adrian-Valentin ONȚIUL



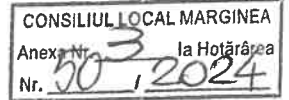
Cabinet expert evaluator ANEVAR ing. Ovidiu Scrobac

Adresa: Radauti, judetul Suceava ;

Codul fiscal: 19696010;

Telefon: 0744 950 571;

ovidiuscrobac@yahoo.com



RAPORT DE EVALUARE

Obiective:

Teren intravilan in suprafata de 1.500mp.

Proprietar:

Proprietate a comunei Marginea, jud. Suceava

Amplasament : Comuna Marginea, teren cu suprafata de 1.500mp. din intravilan situat in zona Parohiei SF. Arhangheli Mihail si Gavril Marginea cu destinatia de teren pasune, intabulat cu nr. Cadastral 30814 din C.F. nr.30814, jud. Suceava

Evaluare în vederea stabilirii valorii redeventei de piață a terenului, în vederea concesionării prin licitație publică

Evaluator:

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

AUGUST 202



REZUMATUL EVALUARII

Prezentul raport de evaluare se adresează exclusiv **CONSILIULUI LOCAL AL COMUNEI MARGINEA** privind stabilirea valorii redevenței anuale de piață a terenului în vederea concesiunii prin licitație publică a terenului situat în Comuna Marginea, teren cu suprafața de 1.500mp. din intravilan situat în zona Parohiei SF. Arhangheli Mihail și Gavril Marginea cu destinația de teren pasune, întabulat cu nr. Cadastral 30814 din C.F. nr.30814, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea.

Nu există nici un fel de utilități în zona dar există accesul la curent electric.

Terenul este situat periferic în partea dreaptă a drumului asfaltat ce iese din Marginești merge spre Solca, după ultimile case și lângă Parohiei SF. Arhangheli Mihail și Gavril și acces direct la drum cu o deschidere de 30,00m., iar în zona unde este amplasat terenul sunt înscrise parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind construite și folosite în agricultură iar pe teren se poate construi locuințe unifamilare.

Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primărie, zona periferică, cu acces direct la drum, fiind o zonă fără utilități. Terenul este plan, are destinația de teren pasune (nu există construcții amplasate pe el și ar putea permite construirea unei locuințe unifamilare) iar în zonă nu sunt utilități cu excepția curentului electric.

Evaluatorul face precizarea că nu sunt oferte cu suprafețe mici de teren (apropiate de cea evaluată) și nici în zona proprietății ca de altfel și utilizarea terenului diferită (toate ofertele prezintă orice fel de teren ca un posibil teren de construire case, etc.) dar ofertele găsite pentru comparație și rectificate au dat o valoare rezonabilă pentru terenul evaluat, dar evaluatorul face precizarea că nu a reușit să respecte riguros standardele de evaluare ANEVAR în acest caz.

Terenul supus evaluării este teren proprietate Primăriei comunei Marginea.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Evaluarea s-a realizat în scopul stabilirii valorii de piață a terenului, conform cu:

Obiectivul expertizei :

Scopul este de a estima valoarea de piață a redevenței anuale, în vederea concesiunii pe o perioadă de 49 ani prin licitație publică.

Declarația evaluatorului :

Evaluatorul declară că evaluarea a fost făcută la data de 5.08.2023, cu suprafața de teren dată de actele puse la dispoziție de Primărie.

Evaluarea se face calculând valoarea de piață a terenului, apoi această valoare se împarte la 25 care sunt numărul de ani în care Primăria își recuperează valoarea terenului, iar restul de ani până la 49 ani primăria încasează redevența care este profitul ei.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat periferic în partea dreaptă a drumului asfaltat ce iese din Marginești merge spre Solca, după ultimile case și lângă Parohiei SF. Arhangheli Mihail și Gavril și acces direct la drum cu o deschidere de 30,00m., iar în zona unde este amplasat terenul sunt înscrise parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind construite și folosite în agricultură iar pe teren se poate construi locuințe unifamilare.

Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primărie, zona periferică, cu acces direct la drum, fiind o zonă fără utilități. Terenul este plan, are destinația de teren pasune (nu există construcții amplasate pe el și ar putea permite construirea unei locuințe unifamilare) iar în zonă nu sunt utilități cu excepția curentului electric.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în fața niciunui terț, niciodată și în nici o altă circumstanță în care raportul de evaluare ar putea fi utilizat. Evaluarea s-a realizat făcând abateri de la standardele ANEVAR în unele locuri în principal din cauza lipsei de comparabile asemănătoare, situate în zonă sau în zone apropiate s-au folosit cele mai sigure tranzacții din ultimul timp cu terenuri cu proprietăți cât mai apropiate de terenul evaluat, făcându-se corecțiile necesare, evaluatorul instiintând pe cei care folosesc raportul.

Referitor la proprietatea subiect trebuie menționat:

- Accesul auto și pietonal se face din strada asfaltată;
- Terenul are deschiderea la drum. Are o formă neregulată.
- Utilități prezente pe teren sunt: curent în zonă;
- În urma inspecției proprietății evaluarea se face în ipoteza terenului liber.
- **ÎN CAZUL DE FATA DEOARECE LA DATA EVALUARII CAT SI ÎN ULTIMELE 12 LUNI NU EXISTA TRANZACTII CU ASTFEL DE TERENURI, MA REFER LA DESTINAȚIE, POZITIE, UTILIZARE, ETC. EVALUATORUL ESTE NEVOIT SA FOLOSEASCA TRANZACTII CERTE SIGURE EFECTUATE ÎN TRECUT SI VALOAREA REACTUALIZATA TINAND CONT DE CONDITIILE PIETEI TERENURILOR DEOARECE CREȘTERILE DE PREȚURI ÎN ULTIMII ANI SUNT FOARTE MICI FIIND O PIATA APROAPE STATIONARA CU USOARE CREȘTERI, IAR ACUM ESTE ÎN STAGNARE SI PROBABIL V-A URMA PRABUSIREA PREȚURILOR.**

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

raport):

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament vizat de OCPI și a identificat proprietatea; locația găsită și limitele proprietății deduse de evaluator după schița se consideră a fi corecte. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate / cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
 - Proprietatea a fost evaluată în ipoteza terenului liber.
 - Proprietatea a fost evaluată ca fiind liberă de sarcini; conform scopului prezentat.
- Ținând cont de scopul evaluării, s-au urmărit recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:
- Definițiile și conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadru general (IVS – Cadru general)
 - Misiunea de evaluare a fost definită în conformitate cu prevederile SEV 101 – Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) și condusă în acord cu prevederile SEV 102 – Implementare (IVS 102)

- Prezentul raport de evaluare este întocmit cu respectarea cerințelor SEV 103 – Raportare (IVS 103).
Standardele pentru active

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

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

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

În baza analizei de mai sus evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății rezidențiale – teren, este cea obținută în abordarea prin piață, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan pasune intabulat cu nr. Cadastral 30814	1.500	8,50	63.113	12.750
TOTAL			63.113	12.750

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.

Iar valoarea redevenței anuale pentru concesiunea terenului este de:

$V_{red/an} = 2.524 \text{ LEI/AN}$
 $V_{red/an} = 510 \text{ EURO/AN}$

Valoarea de piata a redevenței anuale 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 luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății.

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

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

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

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

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

1. TERMENI DE REFERINȚA A EVALUARII

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator în intervalul 17-19.07.2023; în elaborarea prezentului raport s-a primit asistență semnificativă din partea personalului primăriei Marginea.

Evaluatorul, la data elaborării prezentului raport, este evaluator autorizat, a îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă și are competența necesară întocmirii acestuia.

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

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

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

1.1 Identificarea clientului și a oricăror alți utilizatori desemnați

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

Evaluatorul nu va transmite copii ale prezentului raport sau părți din acesta, nici în scris și nici în mod oral, dacă aceasta nu a fost desemnată în scris ca posibil utilizator, și nici nu poate fi făcut responsabil pentru orice pierderi sau daune produse părților în drept în

cazul în care un terț ar deține și utiliza o astfel de copie. Responsabilitatea evaluatorului este doar față de utilizatorii desemnați și nu poate fi extinsă față de niciun terț.

1.2 Scopul evaluării

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

1.3 Identificarea activului supus evaluării

Prezenta evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat în Comuna Marginea, teren cu suprafața de 1.500mp. din intravilan situat în zona Parohiei SF. Arhangheli Mihail și Gavril Marginea cu destinația de teren pasune, intabulat cu nr. Cadastral 30814 din C.F. nr.30814, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea. Nu există nici un fel de utilități în zona dar există accesul la curent electric.

Identificarea imobilului-teren

Terenul este situat periferic în partea dreaptă a drumului asfaltat ce iese din Marginea și merge spre Solca, după ultimile case și lângă Parohiei SF. Arhangheli Mihail și Gavril și acces direct la drum cu o deschidere de 30,00m., iar în zona unde este amplasat terenul sunt înscrise parcele de teren de diferite dimensiuni aproape toate fiind construite și folosite în agricultură iar pe teren se poate construi locuințe unifamiliale.

Terenul este situat la aproximativ 1.500m. de Primărie, zona periferică, cu acces direct la drum, fiind o zonă fără utilități. Terenul este plan, are destinația de teren pasune (nu există construcții amplasate pe el și ar putea permite construirea unei locuințe unifamiliale) iar în zonă nu sunt utilități cu excepția curentului electric.

Terenul poate fi folosit în agricultură.

Sintetic, proprietatea, din punct de vedere al drepturilor asupra ei, este structurată astfel:

- terenul – deținut cu drept de proprietate, exclusiv, dobândit prin ACT ADMINISTRATIV nr.;

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

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

cvate.

1.4 Tipul valorii

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

suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat, la data evaluării între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere

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

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

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

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

1.5 Data evaluării

Concluzia asupra valorii recomandată ca opinie finală în acest raport a fost determinată în contextul condițiilor pieței imobiliare specifice din 2022-2023; Valoarea de piață estimată este exprimată în RON, și în echivalent EURO la cursurile de referință din 3.2023. Cursul valutar de referință este 4,95RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu conțin TVA.

1.6 Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

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

1.7 Natura și sursa informațiilor utilizate

A. Informații primite de la oameni din zonă

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

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

B. Informații colectate de evaluator

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

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

1.8 Ipoteze și ipoteze speciale

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condițiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate expres pe parcursul raportului și a căror impact este expres scris că a fost luat în considerare. Dacă se va demonstra că cel puțin una din ipotezele sub care este realizat raportul și care sunt detaliate în cele ce urmează nu este valabilă, valoarea estimată este invalidată:

- Evaluatorul a examinat Planul de amplasament și a identificat proprietatea. Evaluatorul nu este topograf / topometrist / geodez și nu are calificarea necesară pentru a măsura și garanta că locația și limitele proprietății așa cum au fost ele indicate de proprietar și descrise în raport corespund cu documentele de proprietate / cadastrale. Acest raport are menirea de a estima o valoare a proprietății identificată și descrisă în raport în ipoteza în care aceasta corespunde cu cea din documentele de proprietate. Orice neconcordanță între proprietatea identificată și cea din documentele de proprietate invalidează corespondența dintre valoarea estimată și proprietatea atestată de documentele de proprietate, dar păstrează validă valoarea estimată pentru proprietatea identificată în raport.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din descrierea sa legală (contractul de vânzare cumpărare, extras de carte funciară, documentație topografică); evaluatorul nu are calificarea de a valida aceste documentații. Toate planurile, schițele, planurile de situație puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Aspectele juridice (descrierea legală și a dreptului de proprietate) se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietar și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil). Afirmațiile făcute de evaluator privitoare la descrierea legală a proprietății nu se substituie avizelor juridice exprimate de specialiști; verificarea situației juridice a bunului, astfel cum ea rezultă din documentele puse la dispoziția evaluatorului, nu este de competența evaluatorului și nu îi angajează răspunderea;
- Se presupune o deținere responsabilă și un management competent al proprietății.
- Se presupune că toate studiile ingineresti puse la dispoziția evaluatorului sunt corecte. Planurile de situație și materialele ilustrative din acest raport au fost incluse doar pentru a ajuta cititorul raportului în vizualizarea proprietății.
- Terenul se evaluează ca un teren liber.
- Evaluatorul a estimat valoarea terenului în abordarea prin piața la cea mai bună utilizare a sa, ca și un teren liber. Aceste valori ale terenului și îmbunătățirilor acestuia nu trebuie utilizate în legătură cu alte evaluări și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate. Orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport.
- Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare, urbanism, mediu și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o ne-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau ne-aparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu își asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi; Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat niciun fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- Se presupune că toate licențele, autorizațiile și acordurile de funcționare precum și orice alte cerințe legale necesare funcționării au fost sau pot fi obținute și reînnoite pentru orice utilizare considerată pentru evaluare în acest raport;
- Se presupune utilizarea terenului și a îmbunătățirilor terenului în interiorul limitelor și granițelor proprietății așa cum sunt descrise în acest raport.
- Orice referință în acest raport de evaluare la rasă, etnie, credință, vârstă sau sex sau orice alt grup individual a fost făcută în scop informativ. Aceste date prezentate s-a considerat că nu au niciun efect asupra valorii de piață a proprietății evaluate sau a oricărei proprietăți în zona studiată.
- Se consideră că proprietatea evaluată se conformează tuturor cerințelor de acces pentru persoane cu dizabilități. Nu au fost efectuate investigații în acest sens și evaluatorul nu are calificarea necesară pentru a face acest demers.
- EVALUATORUL A FACUT ABATERI DE LA STANDARDELE DE EVALUARE ANEVAR SI A INSTIINTAT BENEFICIARIIL.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.

1.9 Restricții de utilizare, difuzare sau publicare

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

1.10 Declararea conformității evaluării cu SEV Standardele generale

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

Standardele pentru active

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

Conform prevederilor contractuale și a instrucțiunilor evaluării, a fost necesară abaterea de la standardele respective.

1.11 Descrierea raportului

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

1.12 Riscuri generale ale pieței definite

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

1.12.1 Riscuri specifice ale proprietății în caz de vânzare

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

1.12.2 Concluzii

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

Prezentarea datelor

1.13 Identificarea proprietății imobiliare subiect. Descrierea juridică

A fost făcută.

1.14 Analiza datelor despre localitate, zonă și vecinătate

Prezentă evaluare se referă la proprietatea imobiliară teren situat în Comuna Marginea, teren cu suprafața de 1.500mp. din intravilan situat în zona Parohiei SF. Arhangheli Mihail și Gavril Marginea cu destinația de teren pasune, intabulat cu nr. Cadastral 30814 din C.F. nr.30814, jud. Suceava, proprietatea Consiliului local Marginea. Nu există nici un fel de utilități în zona dar există accesul la curent electric.

Terenul poate fi folosit în agricultură.

1.15 Analiza datelor despre amplasament și teren

Așa cum s-a prezentat în cap. 2.1 – Identificarea proprietății imobiliare subiect, amplasamentul este materializat printr-un teren cu suprafața totală de 1.500mp., care are amenajările necesare ca suport pentru proprietăți de tip rezidențial.

Amplasamentul mai este caracterizat și de:

- posibilitate de acces la alte căi de transport secundare
- bransamente la utilități existente în zona
- împrejmuire în unele locuri și nu are îmbunătățiri

Terenul are următoarele caracteristici

- suprafață neadecvată utilizării pentru construcții
- deschidere la strada
- formă neregulată
- raportul laturilor neadecvat

- topografire : teren în pantă de la NE la SV și SE la NV (pantă >5%).
- condiții de fundare –fara relevanta in acest caz
- cu expunere la pericole (inundații, alunecări de teren)

1.16 Analiza datelor despre construcții

- Nu este cazul

1.17 Istoric, incluzând vânzările anterioare și ofertele sau cotațiile curente

Nu exista astfel de date deoarece acest teren este un rest-un capat al terenului-lotului cumparat de proprietarul casei cu care se invecineaza terenul evaluat iar acesta a profitat si a detinut ilegal timp de ani de zile deoarece nimeni nu vrea sa cumpere aceste capete de tere.

In concluzie nu exista tranzactii pe piata cu acest tip de teren.

1.18 Concluziile analizei proprietății

Analiza proprietății evaluate a evidențiat următoarele:

Caracteristicile proprietății analizate, conferă acesteia avantaje si dezavantaje; dacă ar fi să alcătuim un "clasament" al proprietăților competitive cu proprietatea evaluată (din piața sa), aceasta s-ar situa în zona mediana spre inferioara a lui.

Analiza pieței imobiliare specifice

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

În funcție de tipul proprietății, analiza începe cu identificarea segmentului de piață adecvat și a arealului în care se regăsește acesta, continuând cu evidențierea principalelor fapte semnificative, prezente și istorice de pe acest segment. Identificarea calitativă și cantitativă a "grupului țintă" de cumpărători și a "stocului" de proprietăți competitive, împreună cu aprecierea modului în care cele

aspecte se "satisfac" reciproc sunt, de asemenea, demersuri care vor conduce la concluziile analizei.

1.19 Tipul proprietății, identificarea pieței

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

1.20 Fapte curente

În prima parte a anului 2023 nivelul preturilor proprietatilor rezidentiale terenuri s-au mentinut într-o usoară crestere. Tranzacțiile au fost destul de multe și de multe ori peste nivelul pieței. Cele mai atractive locații vizate de potentialii cumparatori de proprietati rezidentiale din localitate sunt:

- zona centrala;
- zona mediana, etc.;
- Zona periferica spre Radauti;

În aceste zone, oferta de proprietati rezidentiale este scazuta.

În Sucevita se intalnesc oferte de terenuri libere pentru constructii(nu este cazul prezentului teren) la preturi intre 3 și 50 euro/mp, dar probabilitatea de tranzactionare este mica.

1.21 Analiza cererii solvabile

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

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

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

1.22 Analiza ofertei competitive

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

- în aria de piață definită, proprietățile similare calitativ cu cea evaluată sunt disponibile în cantitate mica;
- există teren liber, prețul acestuia fiind rezonabil dar in zone periferice fara utilitati si drumuri cat de cat acceptabile;
- volumul construcțiilor noi , inclusiv proiecte, este mediu;
- proprietățile concurente cu cea evaluată au un grad de ocupare de catre constructii mediu; există proprietăți mai puțin ocupate de constructii sau complet neocupate.

1.23 Analiza echilibrului

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

1.24 Considerente privind cea mai bună utilizare

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

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

Orice imobil reprezintă o "simbioză între două entități": terenul și amenajările acestuia, și este unanim acceptat că terenul este suportul care are valoare, amenajările venind să adauge valoare acestuia sau să i-o diminueze. "Contribuția", pozitivă sau negativă, a amenajărilor este în relație directă și cu starea acestora dar, mai ales, cu "potrivirea" între utilizarea clădirilor și utilizarea solicitată de piață pentru teren. Să mai spunem și faptul că, de regulă, factorii guvernamentali acționează mai mult asupra terenului liber și mai puțin asupra construcțiilor deja existente; chiar și atunci când apare o limitare asupra utilizării unei proprietăți deja construite, aceasta se face în virtutea schimbării solicitărilor pieței pentru utilizările amplasamentelor din zonă coerentă a respectivei proprietăți. Rezultă astfel că CMBU trebuie analizată distinct pentru terenul liber.

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

1.24.1 CMBU a terenului considerat liber

Conceptul de cea mai buna utilizare reprezintă alternativa de utilizare a proprietății, selectată în diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare.

Cea mai buna utilizare a unui teren liber sau a unei proprietăți construite este definită ca cea mai probabila utilizare a proprietății care este fizic posibilă, justificată adecvat, permisă legal, fezabilă financiar și care conduce la cea mai ridicată valoare a proprietății evaluate.

Cea mai buna utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- Cea mai buna utilizare a terenului considerat liber
- Cea mai buna utilizare a terenului construit

Cea mai buna utilizare a unei proprietăți trebuie să îndeplinească patru criterii:

- Permisibilă legal;
- Posibilă fizic;
- Fezabilă financiar;
- Maxim productivă.

Analizând amplasamentul proprietății, în cazul proprietății evaluate cea mai buna utilizare ar trebui să fie determinată în situația terenului construit. Practic, ținând cont de tipul terenului care nu este bun pentru construcții de locuit, dar este perfect pentru construcții tip anexe.

Pentru evaluarea terenului sunt utilizate mai multe metode, aplicabilitatea lor diferă funcție de tipul de valoare estimat și de disponibilitatea informațiilor, dar pentru estimarea valorii de piață orice metodă trebuie să fie justificată de informații de piață.

1.24.2 CMBU a proprietății construite (în situația de la data evaluării)

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

1.25 Concluzii și corelații ale analizei CMBU și a celei de piață

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

Pe baza CMBU și a respectivelor analize:

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

Evaluarea

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

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

1.26 Valoarea de piață a terenului

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

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

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

1.26.1 Alegerea și aplicarea metodei

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

A.

Vand 18,5 ari teren construcții în Marginea

Agenția Imobiliară DEPA Rădăuți vinde teren construcții în suprafață de 18,5 ari, situat în Marginea, aproape de PECO Iosimar, preț 1500 euro/ar.

Relații la sediul agenției sau la tel.: 0740060829
publicat de Ag.ImobiliaraDEPA în categoria Imobiliare

B.

Teren zona Șoarecu - 52 de ari 83 000 €

De vânzare teren în zona Soarecu, în comuna Marginea cu suprafața de 52 de ari.

Terenul se află chiar la strada principală și are o deschidere de 30 de metri.

Prețul este de 83.000 euro.

Pentru mai multe detalii 0747 532 559



C.

De vânzare pamant pe drumul Radautului 39.000mp. 1 500 EUR

Suceava, Marginea Romimo.ro Teren intravilan

Vand 39 ari pamant pe drumul Radautului la pretul de 1500 euro arul ,Pamantul are front la sosea 34 m. Poate fi vazut cand mergi din Marginea spre Radauti dupa ce treci de drumul Horodnicului cam la o distanta de 800m si ca punct de reper este o cruce in capatul locului.Se poate construi pe el. Pentru detalii sunati la sau .

Nr	Elemente de comparatie	Terminii de comparatie			
		1	2	3	4
0	Tipul comparabile		oferta	oferta	oferta
1	Drepturi de proprietate transmise:	integral	integral	integral	integral
2	Restricții legale	fara - intocvian	similar	similar	similar
3	Condiții de finantare	normale	normale	normale	normale
4	Condiții de vanzare	normale	normale	normale	normale
5	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare	NORMALE	DA	PREZENT	PREZENT
6	Condițiile pietei:	prezent	prezent	PERIFERIC	PERIFERIC
7	Localizare:	periferic	PERIFERIC	PERIFERIC	PERIFERIC
8	Caracteristici fizice				
	Suprafata (mp)	1,500.00 m ²	1,850.00 m ²	5,200.00 m ²	3,900.00 m ²
	Forma	NEREGULATA	NEREGULATA	NEREGULATA	NEREGULATA
	Front stradal total	normale	normale	normale	normale
	Tip drum de acces	asfaltat	ASFALTAT	PIETRUIT	ASFALT
	Topografie:	plan	plan	PANTA	plan
9	Utilitati (en el / spa / canalizare / gaz metan / altele)	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / da / nu
10	Zonare:	IN FORMARE	AGRICOLA	AGRICOLA	AGRICOLA
	Pret total (euro)		27,750 €	11,000 €	28,500 €
	Pret unitar (euro / m ²)		15.00 €/m ²	2.12 €/m ²	7.31 €/m ²

Nr	Elemente de comparatie	Terminii de comparatie			
		1	2	3	4
	Suprafata	1,500.00 m ²	1,850.00 m ²	5,200.00 m ²	3,900.00 m ²
	Pret total (euro)		27,750 €	11,000 €	28,500 €
	Pret unitar (euro / m ²)		15.00 €/m ²	2.12 €/m ²	7.31 €/m ²

Nr	Elemente de comparatie	Terminii de comparatie			
		1	2	3	4
0	Tip comparabil		oferta	oferta	oferta
	Ajustare pentru marja de negociere (%)		-5%	-5%	-5%
	Ajustare pentru marja de negociere (euro/m ²)		-0.8 €/m ²	-0.8 €/m ²	-0.8 €/m ²
	Pret de vanzare neta si costuri de comasare		14.2 €/m ²	13.4 €/m ²	14.2 €/m ²
1	DREPTURI DE PROPRIETATE TRANSMISE:	integral	integral	integral	integral
	Ajustare unitara sau procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare totala pentru drepturi de proprietate		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		14.2 €/m ²	13.4 €/m ²	14.2 €/m ²
2	RESTRICTII LEGALE	POT CONSTRUI LOCUIN	CONSTRUIBIL	similar	similar
	Restricții legale - coeficienti urbanistici		0%	0%	0%
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Ajustare totala pentru restrictii legale		0.0 €/m ²	13.1 €/m ²	14.2 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		14.2 €/m ²	13.1 €/m ²	14.2 €/m ²
3	CONDITII DE FINANTARE	normale	similare	similare	similare
	Condiții de finantare		0%	0%	0%
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Ajustare totala pentru conditii de finantare		0.0 €/m ²	13.1 €/m ²	14.2 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		14.2 €/m ²	13.1 €/m ²	14.2 €/m ²
4	CONDITII DE VANZARE	normale	normale	normale	normale
	Condiții de vanzare		0%	0%	0%
	Ajustare unitara sau procentuala		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Ajustare totala pentru conditii de vanzare		0.0 €/m ²	13.1 €/m ²	14.2 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		14.2 €/m ²	13.1 €/m ²	14.2 €/m ²
5	CHELTUIELI EFECTUATE IMEDIAT DUPA CUMPARARE	POT CONSTRUI LOCUIN	DA	da	da
	Cheltuieli efectuate imediat dupa cumparare		-5.0 €/m ²	-5.0 €/m ²	-5.0 €/m ²
	Ajustare unitara		-33%	-33%	-33%
	Ajustare procentuala		9.2 €/m ²	10.1 €/m ²	9.2 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		9.2 €/m ²	10.1 €/m ²	9.2 €/m ²
6	CONDITII DE PIATA	prezent	prezent	PREZENT	PREZENT
	Condiții de piata		0%	0%	0%
	Ajustare procentuala		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Ajustare unitara		9.2 €/m ²	10.1 €/m ²	9.2 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		9.2 €/m ²	10.1 €/m ²	9.2 €/m ²
7	LOCALIZARE	median	PERIFERIC	PERIFERIC	periferic
	Localizare				
	Ajustare procentuala		0.0%	0.0%	0.0%
	Ajustare unitara pentru localizare		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		9.2 €/m ²	10.1 €/m ²	9.2 €/m ²
	CHARACTERISTICI FIZICE				
	Marime	1,500.00 m ²	1,850.00 m ²	5,200.00 m ²	3,900.00 m ²
	Forma	regulata	NEREGULATA	NEREGULATA	NEREGULATA
	Ajustare procentuala		0%	0%	0%
	Ajustare unitara pentru marime si forma		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Front stradal		CONSTRUIBIL	CONSTRUIBIL	normalc
	Tip drum de acces	asfaltat	ASFALTAT	PIETRUIT	ASPALT
	Ajustare procentuala		-15%	0%	-15%
	Ajustare unitara pentru front stradal si tip drum de acces		-1.4 €/m ²	0.0 €/m ²	-1.4 €/m ²
	Topografie		PLAN	PANTA	plan
	Ajustare procentuala		0%	15%	0%
	Ajustare unitara pentru topografie		0.0 €/m ²	1.5 €/m ²	0.0 €/m ²
	Ajustare procentuala totala pentru caracteristici fizice		0%	0%	0%
	Ajustare unitara totala pentru caracteristici fizice		-1.4 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		7.6 €/m ²	8.6 €/m ²	7.6 €/m ²
9	UTILITATI DISPONIBILE	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / nu / nu	da / nu / nu / nu / da / nu
	Utilitati (en el / spa / canalizare / gaz metan / altele)				
	Ajustare unitara pentru utilitati		0.0 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		7.6 €/m ²	8.6 €/m ²	7.6 €/m ²
10	ZONAREA	IN FORMARE	AGRICOLA	neresidential	NEREZIDENTIAL
	Zonarea		15%	0%	0%
	Ajustare procentuala		1.2 €/m ²	0.0 €/m ²	0.0 €/m ²
	Ajustare unitara		9.0 €/m ²	8.6 €/m ²	7.6 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²)		9.0 €/m ²	8.6 €/m ²	7.6 €/m ²
	Pret ajustat (euro/m ²) - brut		5.2 €/m ²	5.0 €/m ²	5.0 €/m ²
	Ajustare totala neta	(absolut)-neta	5.2 €/m ²	5.0 €/m ²	5.0 €/m ²
	(procentuala)-neta		36.7%	33.2%	33.2%
	Ajustare totala bruta	(absolut)-bruta	7.6 €/m ²	8.6 €/m ²	7.6 €/m ²
	(procentuala)-bruta		52.2%	52.2%	52.2%

VALOAREA DE PIATA ESTE DATA DE COMPARABILA 2 DEOARECE ARE AJUSTAREA TOTALA BRUTA CEA MAI MICA.
 VALOAREA ESTE DE 8,5EURO/MP.
 Corecțiile cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Tipul zonei.
- Drept de proprietate: nu au fost necesare corecții;
- Restricții legale: au fost necesare corecții CU -25% PENTRU COMPARABILA A;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare corecții;
- Condiții de piață: NU;
- Localizare: -30% PENTRU comparabilele A.B SI C față 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 evaluatorul consideră că indicația asupra valorii de piață a proprietății rezidențiale – teren, este cea obținută în abordarea prin piață, respectiv:

Obiectiv evaluat	Suprafața (mp)	Valoarea evaluată EURO/MP.	Valoarea evaluată RON	Valoarea evaluată EURO
Teren intravilan pasune intabulat cu nr. Cadastral 30814	1.500	8,50	63.113	12.750
TOTAL			63.113	12.750

Valoarea de piață estimată este exprimată în RON și în echivalent EURO la cursurile de referință din 5.08.2023. Cursul valutar de referință este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu conțin TVA.

Iar valoarea redevenței anuale pentru concesinarea terenului este de:

V_{red/an} = 2.524 LEI/AN
V_{red/an} = 510 EURO/AN

Valoarea de piață a redevenței anuale estimată este exprimată în RON și în echivalent EURO la cursurile de referință din 5.08.2023. Cursul valutar de referință este 4,95 RON/EURO. Valorile prezentate ca opinii în prezentul raport, nu conțin TVA.

Proprietatea evaluată a fost inspectată de evaluatori în ziua de 17.05.2023. În cadrul lucrării au fost luați în considerare factorii care afectează valoarea proprietății.

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

Evaluatorul declară că evaluarea a fost făcută cu suprafața de teren data de actele puse la dispoziție de Primărie, cu actualele condiții de piață.

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

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

Radauti, 5.08.2023

Evaluator:

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

PRIMAR
Lazar Gheorghe



PRESEDINTE
Mareș GHEORGHE

SECRETAR
Onciu Adnan-Valentin