R O M ÂN I A
JUDEŢUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E
privind aprobarea vânzării prin licitație publică a unui teren, proprietate privată a comunei Păltinoasa, județul Suceava

Consiliul local al comunei Păltinoasa, judeţul Suceava;

Având în vedere :

- referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Păltinoasa, județul Suceava, înregistrat la nr. 873 din 31.01.2024;
- raportul de specialitate al Compartimentului urbanism și amenajarea teritoriului, înregistrat la nr. 887 din 01.02.2024;
- avizul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecţia mediului, turism, amenajarea teritoriului și urbanism, înregistrat la nr. 1078 din 07.02.2024;
- avizul Comisiei de specialitate pentru învăţământ, sănătate şi familie, muncă şi protecţie socială, activităţi social-culturale, culte, protecţie copii, înregistrat la nr. 1079 din 07.02.2024;
- avizul Comisiei de specialitate pentru administraţia publică locală, juridică şi de disciplină, apărarea ordinii şi liniştii publice, a drepturilor cetăţenilor, înregistrat la nr. 1080 din 07.02.2024;

În conformitate cu prevederile:

- HCL nr.5 din 31.01.2011 privind inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava, cu modificările și completările ulterioare;
- extrasul de carte funciara nr. 36831 Păltinoasa, eliberat de BCPI Gura Humorului;
- Raportul de evaluare nr. 43/2024 întocmit de doamna Matei Anca-Gabriela, evaluator ANEVAR;

În temeiul dispozițiilor art.129, alin. (2), lit.c); alin.(6), lit.b); art.139, alin.(3), lit.g); art. 196, alin.(1), lit.a); art. 354, alin.(1); art.355 și art.363 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică a unui teren proprietate privată a comunei Păltinoasa, județul Suceava, situat în satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava, înscris în CF 36831 Păltinoasa, nr. cadastral 36831, în suprafață totală de 683 mp, identificat conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se însușește **Raportul de evaluare** pentru stabilirea prețului vânzării terenului, menționat la art.1, conform anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Se aprobă prețul de pornire al licitatiei în cuantum de 23.760 lei, conform Raportului de evaluare nr. 43/2024 întocmit de jr. Matei Anca Gabriela - evaluator ANEVAR.

Art.3. Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind vânzarea prin licitație publică prezentat in anexa nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Cu ducerea la indeplinirea prevederilor prezentei dispoziții se însarcinează primarul comunei Păltinoasa, prin aparatul de specialitate.

Art.5. Secretarul general al comunei Păltinoasa va comunica prezenta hotărâre celor interesați, primarului comunei Păltinoasa si la Instituția Prefectului – Județul Suceava.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian COMAN

Contrasemnează:
Secretarul general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

PĂLTINOASA, 07 februarie 2024
Nr. 14

România
Județul Suceava
Comuna Păltinoasa
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 1 la HCL nr. 14 din 07 februarie 2024

DATE DE IDENTIFICARE
privind vânzarea prin licitaţie publica a unui teren ce apartine domeniului privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava

Nr. Crt.	Denumirea bunului	Date de identificare
1	**Teren**	Satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, judeţul Suceava; suprafața totală de 683 mp, format din parcela nr.1 fânaț de 677 mp, situată în intravilan și parcela nr. 2 fânaț de 6 mp,situată în extravilan; Nr. categoria de folosință – fânețe; nr. cadastral: 36831; Cartea Funciară 36831 Păltinoasa; Vecinătăți: N- domeniul privat al comunei Păltinoasa, S- proprietate privată, E- domeniul privat al comunei Păltinoasa, V- domeniul privat al comunei Păltinoasa

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian COMAN

Contrasemnează:
Secretarul general al comunei,
Georgeta CORFALĂ

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA
LEGITIMATIE NR. 19130
Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC
TEL: 0733819344

ANEXA nr. 2 la
HCL nr. 14/07.02.2024

NR. 43/24.01.2024

SCRISOARE DE TRANSMITERE RAPORT DE EVALUARE

Prin prezenta, vă aducem la cunoştinţă că s-a efectuat raportul de evaluare, al proprietăţiilor imobiliare, situate în comuna Paltinoasa, judetul Suceava, în conformitate cu prevederile SEV 101 "*Termenii de referinţă ai evaluării*", SEV 103 "*Raportare*" şi GEV 630 "*Evaluarea bunurilor imobile*" şi s-a ajuns la o concluzie certă.

Inspecţia, toate investigaţiile şi analizele necesare proprietăţii au fost făcute personal de către evaluator în prezenţa proprietarilor.

Această adresă este însoţită de raportul de evaluare – raport narativ, ce are ca obiect stabilirea valorii juste a proprietăţii imobiliare, specificată în raportul sus-menţionat la data evaluării.

Cu precizarea că vă stau la dispoziţie pentru orice lămurire la adresa raportului de evaluare, vă mulţumesc pentru colaborare.

Cu stimă,
Anca Gabriela Matei
Membru titular ANEVAR-EPI
Legitimaţia 19130

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimația Nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

Evaluator autorizat - jr. MATEI ANCA GABRIELA
LEGITIMATIE NR. 19130
Adresa: STR. ION HĂLĂUCEANU, NR. 5, BL. I20, AP. 1,
CAMPULUNG MOLDOVENESC
TEL: 0733819344

RAPORT DE EVALUARE AL PROPRIETATII IMOBILIARE:

TEREN, 683 MP, CF 36831

NR. 43/24.01.2024

Localizare: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, judetul Suceava, C.P. 727415

PROPRIETAR: UAT PĂLTINOASA
Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

CLIENT: UAT PĂLTINOASA
Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

UTILIZATOR DESEMNAT: UAT PĂLTINOASA
Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

DATA RAPORTULUI: 24 IANUARIE 2024

ASOCIATIA NATIONALA A EVALUATORILOR AUTORIZATI DIN ROMANIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimatia nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

I. INTRODUCERE

1.1. REZUMATUL FAPTELOR PRINCIPALE SI AL CONCLUZIILOR IMPORTANTE

Obiectul evaluării: teren majoritar intravilan în suprafată de 683 m², (677 mp intravilan, 6 mp extravilan), categorie de folosință fâneață;

Localizare proprietate: comuna Paltinoasa, jud. Suceava, CP 727415;

Scopul evaluării: vânzarea proprietății;

Tipul valorii: valoarea de piață a proprietății;

Dreptul de proprietate: În cadrul prezentului raport a fost evaluat dreptul real principal – drept deplin de proprietate evaluat asupra imobilului analizat, deținut de către Comuna Paltinoasa – domeniul privat, înscris în CF 36831, cu documentație cadastrală întocmită; Dreptul de proprietate asupra terenului este înscris în CF 36831 Paltinoasa.

Sarcini înregistrate: nu sunt cunoscute sarcini privitoare la bunul evaluat;

Ipoteze speciale: nu sunt formulate;

Moneda în care se exprimă: opinia finală a evaluării este prezentată în lei.

Client: UAT PĂLTINOASA
Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

Utilizator desemnat: UAT PĂLTINOASA
Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

Proprietar: UAT PĂLTINOASA
Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

Evaluator autorizat, membru titlular ANEVAR: jr. Matei Anca Gabriela, cu sediul în mun. Câmpulung Modovenesc, str. I. Halauceanu, nr. 5, bl. I 20, scara A, ap. 1, judetul Suceava; Certificat: Autorizat ANEVAR, Legitimație: nr. 19130 valabilă în anul 2024;

Data inspecției: 24.01.2024;

Data evaluării: 24.01.2024;

Data raportului: 24.01.2024;

Concluzia asupra valorii: În urma aplicării metodologiei de evaluare, valoare de piață estimată, la data evaluării este de:

Nr. crt.	CF	Localizare	Suprafață	Valoare de piață
1.	36831	Păltinoasa	683 mp	**23.760 lei**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimația Nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

- Valoarea a fost exprimata tinand seama exclusiv de ipotezele, condiţiile si aprecierile exprimate în prezentul raport si este valabila în condiţiile economice si juridice menţionate în raport;
- Valoarea este valabila numai pentru destinaţia precizata în raport;
- Valoarea reprezintă opinia evaluatorului privind valoarea de piaţa a bunului evaluat;
- Opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

1.2. CERTIFICAREA EVALUATORULUI

Referitor la proprietatea evaluată situată în comuna Paltinoasa, jud. Suceava, certific după cele mai bune cunoştinţe ale mele, că:

- afirmaţiile susţinute în prezentul raport sunt reale şi corecte;
- analizele, opiniile şi concluziile sunt limitate numai la ipotezele şi ipotezele speciale prezentate în raport şi reprezintă opinia mea imparţială, opinie care nu a fost influenţată de terţe părţi şi nu este în niciun mod supusă vreunei cerinţe de a ajunge la concluzii predeterminate;
- nu am niciun interes actual sau de perspectivă, referitor la bunul care face obiectul evaluării şi nu am niciun interes personal faţă de vreuna din părţile implicate;
- nu sunt influenţat de nicio constrângere legată de bunul evaluat în raportul de evaluare sau de părţile implicate în această activitate de evaluare;
- implicarea mea în această activitate de evaluare nu se bazează pe solicitarea din partea nimănui, de obţinere a unor rezultate predeterminate;
- onorariul plătit de către client nu are nicio legătură cu obţinerea unor rezultate predeterminate sau cu vreo acţiune sau eveniment, rezultate în urma utilizării analizelor, opiniilor şi concluziilor prezentului raport;
- analizele, opiniile şi concluziile au fost exprimate în conformitate cu prevederile standardelor de evaluare şi cu respectarea Codului de etică al profesiei de evaluator autorizat;
- am realizat personal inspecţia bunului evaluat;
- deţin cunoştinţele necesare pentru efectuarea, în mod competent, a acestei lucrări;
- pentru realizarea raportului nu am primit asistenţă din partea altor persoane nesemnatare ale certificării;
- la data acestui raport, subsemnata Matei Anca Gabriela, sunt membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

24.01.2024

Evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela

II. TERMENII DE REFERINTA AI EVALUARII

2.1. IDENTIFICAREA EVALUATORULUI ŞI COMPETENŢA ACESTUIA

Evaluator: Matei Anca Gabriela, legitimaţia nr. 19130;

Adresa: municipiul Câmpulung Moldovenesc, str. Ion Hălăuceanu, nr. 5, bl. I20, ap. 1, judetul Suceava, C.P. 725100, e.mail: ancamatei80@gmail.com;

Calificare si experientă profesională:

- jurist cu o activitate de 20 ani în domeniul juridic;
- cadru didactic cu o activitate de 6 ani în învătământul preuniversitar (primar si liceal);
- membru titlular ANEVAR;

Competentă: la data acestui raport, detin clitatea de membru titular, autorizat ANEVAR, în domeniul evaluării bunurilor imobile;

Evaluatorul nu are niciun fel de interes fata de drepturile de proprietate evaluate si va oferi o evaluare obiectiva si impartiala, în functie de datele si informatiile puse la dispozitie si de piata in care se afla situat bunul imobil evaluat. Nu exista niciun conflict de interese al evaluatorului cu privire la destinatari sau la drepturile de proprietate evaluate, misiunea de evaluare fiind indeplinita pe baza documentelor puse la dispozitie de proprietar si pe baza datelor si informatiilor culese de pe piata de catre evaluator.

2.2. IDENTIFICAREA CLIENTULUI. IDENTIFICAREA UTILIZATORILOR DESEMNAŢI

Client: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

Utilizator desemnat: UAT PĂLTINOASA

Adresa: comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415;

Acest raport de evaluare este confidențial atât pentru client cât și pentru evaluator și utilizatorii desemnați și este valabil numai pentru scopul menționat în prezentul raport; nu se acceptă nicio responsabilitate dacă este transmis altei persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru oricare alt scop.

2.3. SCOPUL EVALUĂRII

Scopul evaluării: conform solicitărilor primite de la client si utilizatorul desemnat, scopul evaluării îl reprezintă asistenta clientului la vânzarea proprietătii. Prezentul raport de evaluare se adresează clientului - poprietar al bunului supus evaluării care detine si calitatea de utilizator desemnat.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimaţia Nr. 19130
Valabil 2021
Specialitatea: EP1
ANEVAR

Evaluarea nu va fi utilizată pentru alte scopuri sau în afara contextului prezentat în lucrarea de fată. Orice altă persoană care deține o copie a acestui raport sau care poate avea acces la raportul de evaluare nu poate fi considerată ca utilizator desemnat al raportului de evaluare în sensul acestuia.

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.

2.4. IDENTIFICAREA PROPRIETĂȚII IMOBILIARE SUBIECT. DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE

Proprietatea imobiliară subiect este situată în comuna Paltinoasa, judetul Suceava, C.P. 727415, si este descrisa în planurile de amplasament si delimitare a imobilului.

Proprietatea este compusă din teren în suprafată de 683 mp, înscrisă în CF 36831 Paltinoasa, imobile situate în comuna Paltinoasa, judetul Suceava.

Drept de proprietate detinut: drept real principal – drept deplin, detinut conform declarațiilor clientului;

Drept de proprietate evaluat: drept real principal – drept deplin; art. 555 Cod civil – "*dreptul titularului de a poseda, folosi și dispune de un bun în mod exclusiv, absolut și perpetuu, în limitele stabilite de lege*".

Evaluarea s-a efectuat în ipoteza proprietătii libera de sarcini, iar din informațiile aflate la dispoziția evaluatorului și potrivit discuțiilor purtate cu proprietarul, proprietatea nu este supusă nici unei servituți sau ipoteci.

2.5. TIPUL VALORII

Luând în considerare scopul prezentei evaluări, identificat mai sus, evaluarea constă în determinarea valorii de piată a proprietății imobiliare, respectiv estimarea celui mai probabil preț care s-ar obține într-o tranzactie ipotetică, pe o piață liberă și concurențială. Prin urmare, tipul de valoare adecvat este "*valoarea de piață*", definită astfel de SEV 100 – Cadrul general:

"*Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât si 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 constângere*".

Moneda în care se exprimă valoarea: *euro* si echivalentul în *lei*, la data evaluării. Expresia numerică a indicației finale asupra valorii de piață a [illegible]

MATEI ANCA GABRIELA Legitimația Nr. 19130 Valabil 2024 Specializarea: EP ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA

prezentată în euro iar suplimentar, s-a făcut și conversia valorii în lei, la cursul valabil la data evaluării prezentat mai sus. Valabilitatea formulării valorii în cele două monede, precum și echilibrul între acestea, sunt aferente momentului exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită în cele două monede. Concluzia asupra valorii, recomandată ca opinie finală în acest raport, se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată.

2.6. DATA EVALUĂRII. DATA INSPECȚIEI. DATA RAPORTULUI

Inspecția a fost efectuată în data de 24.01.2024 în prezența reprezentantului proprietarului, ocazie cu care a fost inspectată și fotografiată proprietatea evaluată.

Data evaluării: 24.01.2024 – reprezintă data de referință a situației care conduce la modificarea poziției financiare a entității.

Data raportului este 24.01.2024.

Valoarea estimată este raportată în lei. Exprimarea valorii este valabilă la momentul exprimării opiniei, evoluția ulterioară a valorii putând fi diferită pentru cele două monede.

2.7. DOCUMENTAREA NECESARĂ PENTRU EFECTUAREA EVALUĂRII

- *primirea temei*
  - transmiterea documentelor de proprietate;
  - responsabilitatea autenticității înscrisurilor înaintate, apartine clientului – proprietarul bunului, subiect al evaluării;
- *inspectia*
  - inspectarea proprietatii în detaliu, a fost realizată de către evaluator în data de 24.01.2024, în prezența unui reprezentant al titularului dreptului de proprietate;
- *documentare si analize*
  - colectarea datelor relevante despre localitate, zonă, vecinătate;
  - în activitatea de documentare necesară pentru efectuarea evaluării, nu au existat restrictii sau limitări;

2.8. NATURA ȘI SURSA INFORMAȚIILOR PE CARE SE BAZEAZĂ EVALUAREA

- *informatii primite de la client/proprietar:*
  - datele de identificare a proprietății evaluate;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ANCA GABRIELA
Legitimația Nr. 33130
Valabil 2024
Specializarea: EP
ANEVAR

- documente care atestă situaţia juridică a proprietăţii supuse evaluării;
- istoricul proprietătii;
- scopul evaluării;

- *informatii culese de evaluator:*
  - datele descriptive referitoare la proprietatea evaluată - conform utilizării si a încadrării în categoria de folosintă;
  - inspectia realizată în teren, împreună cu un reprezentant al proprietarului;
  - informaţii despre vecinătatea proprietăţii evaluate, despre zonă și localitate;
  - informaţii necesare existente în bibliografia de specialitate;
  - cursul de referinţa al monedei naţionale;
  - istoricul utilizării proprietăţii imobiliare;
  - standardele de evaluare a bunurilor;
- *sursele de informaţii au fost:*
  - proprietarul pentru informaţiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situaţie juridică, suprafeţe, istoric etc.) și care sunt responsabili exclusiv pentru veridicitatea informaţiilor furnizate;
  - înregistrări ale dreptului de proprietate (oficii/birouri de cadastru);
  - presa de specialitate;
  - baza de date a evaluatorului;
  - reviste de profil.

2.9. IPOTEZE ŞI IPOTEZE SPECIALE

Valoarea opinată în raportul de evaluare este estimată în condiţiile în care situaţiile la care se face referire mai jos, nu generează niciun fel de restricţii.

Ipotezele sunt "*aspecte care sunt acceptate ca fapte, în mod rezonabil, în contextul evaluării, fără a fi în mod specific documentate sau verificate*". Ipoteza specială este "*o ipoteză care presupune fie date care diferă de datele reale existente la data evaluării, fie date care nu ar fi presupuse de către un participant tipic de pe piaţă într-o tranzacţie, la data evaluării*".

Ipoteze:

- Valoarea opinată în acest raport de evaluare este estimată în condiţiile realizării ipotezelor care urmează și în mod special în

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimaţia Nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea: BP
ANEVAR

ipoteza în care situațiile la care se face referire mai jos nu generează niciun fel de restricții în afara celor arătate pe parcursul raportului și al 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 nu este valabilă, valoarea estimată este invalidă.

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către proprietarul terenului și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate este considerat valabil și transferabil (în circuitul civil), în absenta grevărilor de sarcini asupra proprietătii; 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; evaluarea se face presupunând că toate părțile interesate dispun de același set de documente;
- Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale solului care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nici o responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- Se presupune că amplasamentul este în deplină concordanță cu toate reglementările locale privind mediul înconjurător.
- Se presupune conformitatea construcției si a utilizării sale în concordantă cu legislația.
- Din informațiile deținute de către evaluator și din discuțiile purtate cu proprietarii bunului evaluat, nu există nici un indiciu privind existența unor contaminări naturale sau chimice care afectează valoarea proprietății evaluate. Evaluatorul nu are cunoștință de efectuarea unor inspecții sau a unor rapoarte care să indice prezența contaminanților sau materialelor periculoase și nici nu a efectuat investigații speciale în acest sens, valorile fiind estimate în această ipoteză.
- Evaluatorul nu are cunostinta de posibile litigii generate de elemente ascunse sau vecinatati, care sa afecteze bunul imobil.
- Informația furnizată de către terți este considerată de încredere, dar nu i se acordă garanții pentru acuratețe.

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI
ANCA GABRIELA
Legitimația Nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii, toate informaţiile pe care le-a avut la dispoziţie la data evaluării, referitoare la subiectul de evaluat, neexcluzând posibilitatea existenţei şi a altor informaţii, de care acesta nu avea cunoştinţă.
- Documentele utilizate în procesul de evaluarea sunt cele puse la dispozitie de clientul proprietar;
- Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecţiei, a evaluării şi data raportului;

Ipoteze speciale: Nu au fost necesare ipoteze speciale.

2.10. RESTRICŢII DE UTILIZARE, DIFUZARE SAU PUBLICARE

Restricţii:

- Raportul de evaluare nu va fi utilizat de o altă persoană decât clientul si utilizatorul desemnat, sau pentru un alt scop decât cel care a fost înserat în continutul prezentei lucrări.
- Lucrarea este valabilă în condiţiile economice, fiscale şi juridice de la data întocmirii sale, iar în situatia în care aceste condiţii se vor modifica, concluziile acestui raport îşi pot pierde valabilitatea.
- Estimarea costurilor nu este validă pentru scopuri de asigurare.
- Valoarea estimată de către evaluator este valabilă la data prezentată în raport şi încă un interval de timp limitat după această dată, dacă nu apar modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. În prezenţa modificărilor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informaţiilor valabile şi cunoscute de acesta la data evaluării.
- În conformitate cu prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi privind libera circulaţie a acestor date, continutul Raportului de evaluare nu va fi făcut public.
- Intrarea în posesia Raportului sau a unei copii a acestuia, nu implică dreptul de a-l publica sau mediatiza, atât ca lucrare integrală, cât si părţi ale acesteia.
- Orice valori estimate în raport se aplică activului evaluat, luat ca întreg şi orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracţionate, va invalida valoarea estimată.
- Pentru validitatea Raportului de evaluare este necesară semnătura originală a evaluatorului, aplicată cel putin la finalul subcapitolului 1.2., destinat certificării si la finalul raportului de evaluare.

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimatia Nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea EPI
ANEVAR

2.11. DECLARAREA CONFORMITĂTII CU SEV

Evaluator - jr. Matei Anca Gabriela, membru titular ANEVAR, legitimaţia nr. 19130, arăt că toate demersurile efectuate, de la definirea misiunii de evaluare, stabilirea termenilor de referinţă şi până la redactarea raportului de evaluare, au fost în spiritul şi cu respectarea prevederilor din *„Standardele de evaluare a bunurilor"*, astfel:

- Definiţiile şi conceptele pe care se bazează acest raport sunt cele din SEV 100 – Cadrul 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);
- Obiectul raportului de evaluare fiind o proprietate imobiliară, procesul de evaluare a ţinut cont de prevederile SEV 104 - Tipuri ale valorii, SEV 230 – Drepturi asupra proprietăţii imobiliare (IVS 230) şiGEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile;

Scopul evaluării, complexitatea activului supus evaluării şi cerinţele utilizatorului au determinat gradul adecvat de detaliere al raportului. Conform prevederilor contractuale şi a instrucţiunilor evaluării nu a fost necesară nicio deviere de la Standardele de evaluare a bunurilor.

2.12. DESCRIEREA RAPORTULUI

Raportul de evaluare este unul narativ, detaliat, întocmit în conformitate cu SEV 103 şi cuprinde, pe lângă termenii de referinţă, descrierea tuturor datelor, faptelor, analizelor, calculelor şi judecăţilor relevante pe care s-a bazat opinia privitoare la indicaţia asupra valorii raportate. Conform cerinţelor de raportare, lucrarea este structurată în mai multe capitole, respectiv: sinteza evaluării; termenii de referinţă ai evaluării; prezentarea datelor; evaluarea proprietătii; analiza rezultatelor, concluzii şi anexele raportului.

III. PREZENTAREA DATELOR

3.1. DATE DESPRE ARIA DE PIAŢĂ, VECINĂTĂŢI ŞI LOCALIZARE

Comuna Paltinoasa este situată în nordul ţării noastre, pe DN 17, la 28 km de reşedinţa de judeţ - municipiul Suceava, având o suprafaţă de 3.670 ha

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimaţia nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

Teritoriul comunei este situat pe versantul stang al Vaii Moldovei, la contactul dintre Obcinile Bucovinei (in vest) si masivul piemontan al Ciungilor (in est).

Comuna Paltinoasa are ca vecini: - la nord, teritoriul comunei Partestii de Jos; - la vest, orasul Gura Humorului; - la est, comunele Ciprian Porumbescu si Dragoiesti. In sud, comuna este delimitata de apele raului Moldova, ce o despart de satul Capu Campului, din comuna Valea Moldovei.

Economia locala este reprezentata de activitati legate de cultivarea pamantului, cresterea animalelor, exploatarea si prelucrarea lemnului si de valorificarea unor obiecte de artizanat traditionale.

Numele localităților aflate în administrație: Păltinoasa este o comună în județul Suceava, Bucovina, România, formată din satele Capu Codrului și Păltinoasa (reședința). *Așezarea geografică:* Cordonate 47°33′3″N25°57′19″E 47°33′3″N25°57′19″E.

Proprietatea subiect se află situată în satul Păltinoasa, comuna Paltinoasa, reprezentând imobilul domeniului privat al UAT comuna Paltinoasa.

3.2. DESCRIEREA SITUAȚIEI JURIDICE

Conform documentației cadastrale anexate prezentului raport și considerate parte integrantă a acestuia, dreptul de proprietate asupra imobilului evaluat este deținut de UAT comuna Păltinoasa – domeniul privat.

Din înscrisurile prezentate, s-a identificat următoarea situatie juridică a proprietătii:

- teren categorie folosintă fâneață, în suprafată de 683 mp, înscris în CF 36831 Paltinoasa, situat în satul Păltinoasa, comuna Paltinoasa, judetul Suceava;
- nr. cadastral si topografic: 36831;
- vecinătăti conform Planului de amplasament si delimitare a imobilului;

3.3. DESCRIEREA PROPRIETĂTII EVALUATE

Prezentare generală proprietății imobiliare:

- teren, în suprafată totală de 683 mp (677 mp intravilan, 6 mp extravilan), fâneață, înscris în CF 36831 Paltinoasa, imobil situat în comuna Paltinoasa, judetul Suceava;
- există corespondentă între amplasarea proprietătii si situatia scriptică a acesteia, precum si între amplasare si situatia fizică a proprietătii;
- în raport de documente, proprietatea se consideră liberă de sarcini;

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI
ANCA GABRIELA
Legitimația Nr. 15780
Valabil 2024
Specializarea: EI
ANEVAR

Evaluarea a fost realizată în ipoteza că nu au survenit modificări în perioada dintre data inspecției, a evaluării și data raportului. Toate aceste informații au fost considerate credibile și corecte, evaluatorul neverificând autenticitatea actelor juridice deținute, acestea formând responsabilitatea clientului.

IV. EVALUAREA PROPRIETATII

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile – para. 77: *„Valoarea de piață a terenului trebuie estimată având în vedere cea mai bună utilizare a acestuia"*; para.78: *„Metodele de evaluare a terenului liber sunt următoarele: comparația directă, extracția, alocarea, metoda reziduală, capitalizarea rentei funciare, analiza parcelării și dezvoltării"*;

Comparația directă este cea mai utilizată metodă pentru evaluarea terenului și cea mai adecvată atunci când există informații disponibile despre tranzacții și/sau oferte comparabile. În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect. În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație. Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare,condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile si zonarea; Comparabilele trebuie selectate dintre cele care au aceeași CMBU, diferențele identificate fiind legate de optimizarea utilizării și nu de natura/tipul acesteia.

Extracția de pe piață este o metodă prin care valoarea terenului este extrasă din prețul de vânzare al unei proprietăți construite, prin scăderea valorii contribuției construcțiilor, estimată prin metoda costului de înlocuire net.

Metoda alocării, cunoscută și ca metoda proporției, se bazează pe principiul echilibrului și pe principiul contribuției, care afirmă că există un raport tipic sau normal între valoarea terenului și valoarea proprietății imobiliare, pentru anumite categorii de proprietăți imobiliare, din anumite localizări.

Metodele de capitalizare a venitului utilizate pentru estimarea valorii terenului se bazează pe informații care adesea sunt dificil de obținut de către evaluator (de exemplu, rate de capitalizare credibile, distincte pentru teren și

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI
ANCA GABRIELA
Legitimația Nr. 10130
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

pentru construcții în cazul tehnicii reziduale a terenului). Aceste metode nu sunt, în general, utilizate ca metode principale de evaluare (exceptând situațiile speciale, cum este analiza parcelării și dezvoltării unui teren liber).

Metoda reziduală poate fi utilizată în estimarea valorii terenului atunci când sunt îndeplinite cumulativ următoarele condiții:

a) valoarea construcției existente sau ipotetice, reprezentând CMBU a terenului ca fiind liber, este cunoscută sau poate fi estimată cu precizie;
b) venitul anual net din exploatare generat de proprietatea imobiliară este stabilizat și este cunoscut sau poate fi estimat;
c) pot fi identificate pe piață ratele de capitalizare atât pentru teren, cât și pentru construcție;
d) dacă există autorizație de construire;

Aplicabilitatea metodei reziduale este limitată deoarece pe piața internă, în prezent, există puține informații despre chirii pentru terenuri și despre rate de capitalizare numai pentru teren și, respectiv, numai pentru clădiri.

- *Metoda capitalizării rentei funciare* reprezintă o metodă prin care renta funciară este capitalizată cu o rată de capitalizare adecvată extrasă de pe piață pentru a estima valoarea de piață a dreptului de proprietate asupra terenului arendat/închiriat, adică a dreptului de proprietate afectat de locațiune. Dacă renta contractuală corespunde rentei de piață, valoarea estimată prin aplicarea ratei de capitalizare (adecvate) de pe piață va fi echivalentă cu valoarea de piață a dreptului de proprietate.
- *Analiza parcelării și dezvoltării* este o metodă foarte specializată, utilă numai în anumite cazuri de evaluare a terenurilor care sunt suficient de mari pentru a fi divizate în parcele mai mici și vândute cumpărătorilor sau utilizatorilor finali. Metoda este utilizată pentru evaluarea unui teren liber, având potențial de parcelare și (re)dezvoltare, prin analiza fluxului de numerar actualizat (analiza DCF). Metoda parcelării și dezvoltării este utilizată în studii de fezabilitate și în evaluări în care tranzacțiile/ofertele de loturi mari comparabile sunt rare.

Selectarea metodei/lor aplicabile, s-a realizat pe baza:

- SEV 100 Cadrul general, para. 55. – *„Atunci când nu există suficiente date de intrare reale sau observabile încât să se poată obține o concluzie credibilă din aplicarea unei singure metode, se recomandă în mod special utilizarea a cel puțin două abordări sau metode."*

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimația Nr. [illegible]
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

- pe piața specifică sunt observabile date adecvate cantitativ și calitativ privind terenuri asemănătoare cu cel evaluat, care pot fi ajustate astfel încât să conducă la o concluzie credibilă în cadrul metodei comparației directe (de piață); astfel, nu este necesară aplicarea altor metode alternative;
- GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 104: *„Nu se va aplica o a doua abordare în evaluare, numai cu caracter formal, în cazul în care poate fi aplicată doar o singură abordare în evaluare, adecvată și bazată pe informații de piață suficiente, verificate și credibile*".

METODA COMPARATIEI DIRECTE

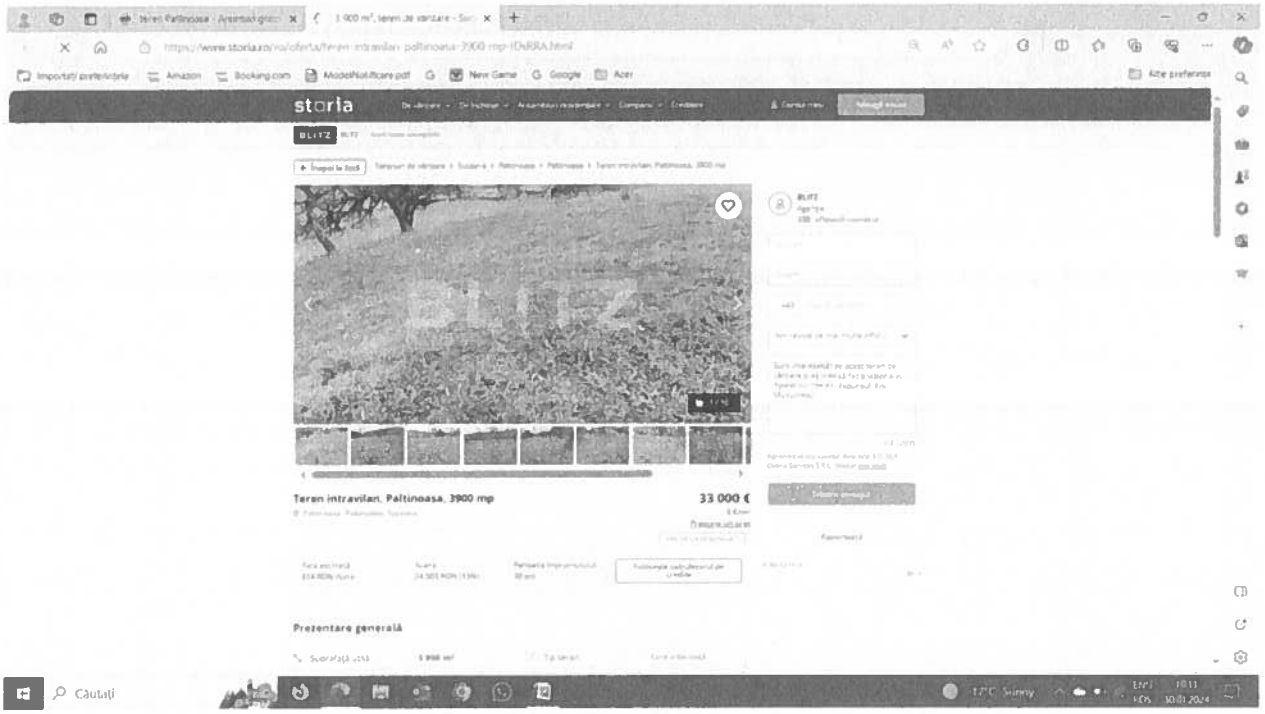
Conform GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile, para. 83-87:

- Atunci când este utilizată metoda comparației directe, prevederile generale descrise în secțiunea *„Abordarea prin piață*" a prezentului Ghid, privind selectarea vânzărilor/ ofertelor de pe piață și procesul de ajustare, pot fi aplicate pentru evaluarea terenului.
- În aplicarea acestei metode sunt analizate, comparate și ajustate informațiile privind prețurile tranzacțiilor și/sau ofertelor și alte date privind terenuri similare, în scopul evaluării terenului subiect.
- În procesul de comparare sunt luate în considerare asemănările și deosebirile dintre loturi, acestea fiind analizate în funcție de elementele de comparație.
- Elementele de comparație includ: drepturile de proprietate transmise, condițiile de finanțare, condițiile de vânzare, cheltuielile efectuate imediat după cumpărare, condițiile de piață, localizarea, caracteristicile fizice, utilitățile disponibile și zonarea.

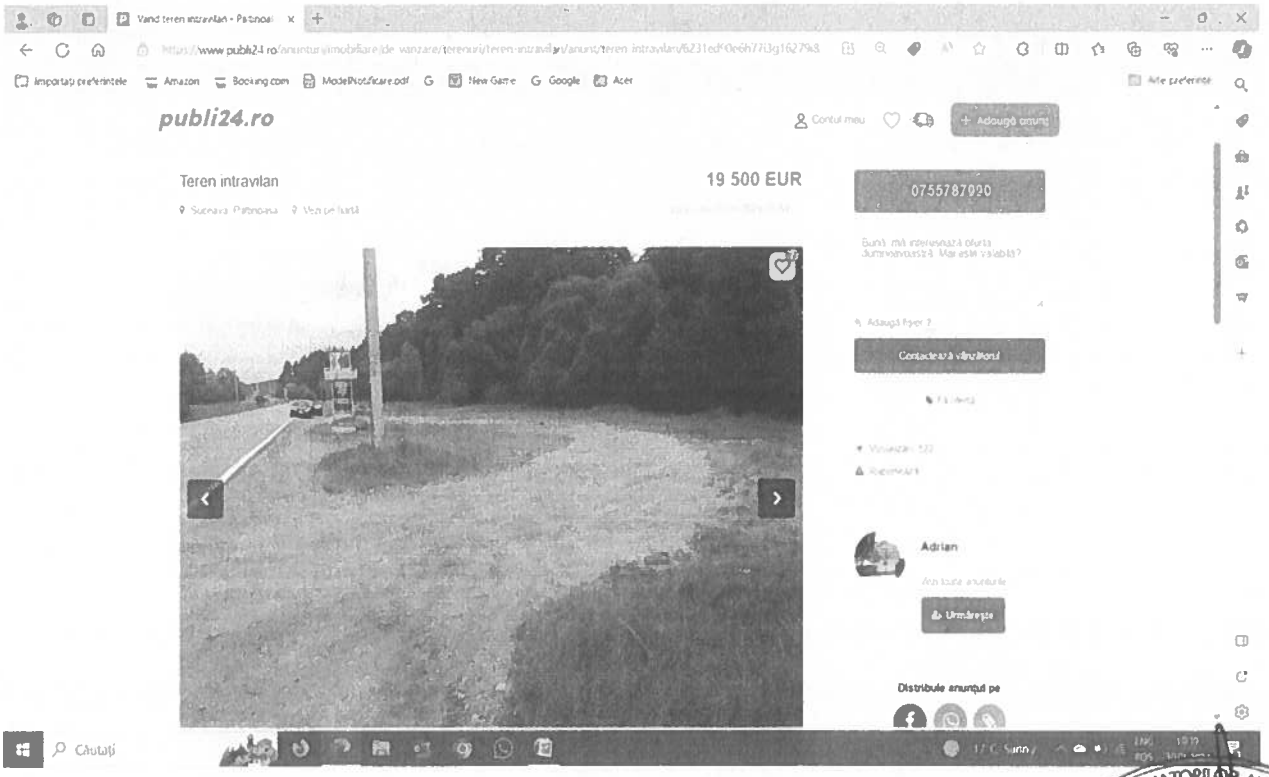
Informații de piață utilizate - sunt analizate trei proprietăți imobiliare comparabile, toate fiind localizate în zone similare cu proprietatea evaluată, cu informatii validate telefonic de la proprietari, descrise în cele ce urmează:

1. ***Proprietatea comparabilă A*** - teren cu suprafața de 3.900 mp, este situat în Păltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, cu toate utilitățile disponibile și o dechidere i de 80 de metri la calea de acces. Prețul de vânzare din ofertă este de 8 Euro/mp, negociabil. 3 900 m², teren de vanzare - Suceava (judet), Paltinoasa - 8071878 • www.storia.ro

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI
ANCA GABRIELA
Legitimație Nr. [illegible]
Valabil [illegible]
Specializarea: EPI
ANEVAR

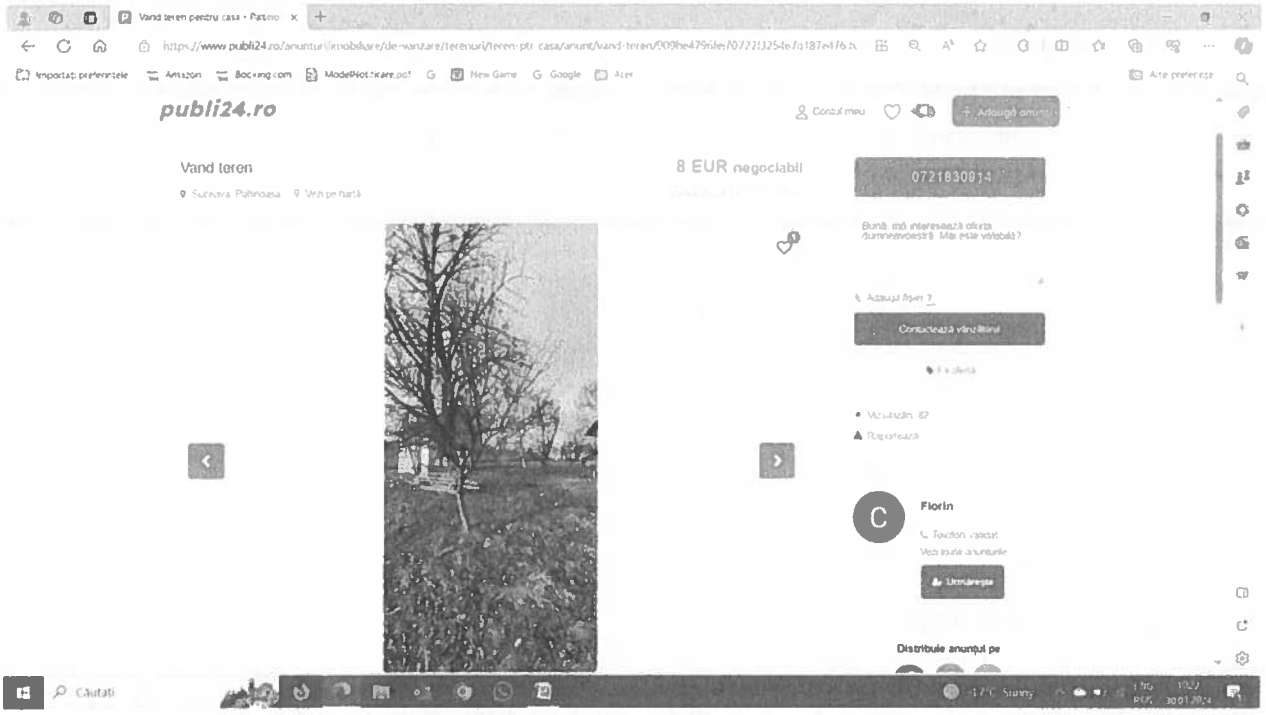


2. ***Proprietatea comparabilă B*** - teren cu suprafaţa de 1950 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan; topografia acestuia este plană; două terenuri intravilane situate la ieşirea din Păltinoasa spre Vârfu Dealului (Poiana lui Bocus). Prima parcelă are 1300 mp (front stradal 44m) iar a doua are 650 mp (front stradal 25m). Posibilitate de racordare la reţeaua de electricitate şi apă. Preţul de vânzare cerut este de 10 euro/mp, negociabil. Vand teren intravilan • Paltinoasa, Suceava - Publi24



UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
ANEVAR

3. Proprietatea comparabilă C - teren cu suprafaţa de 1000 mp, este situat în comuna Paltinoasa, regimul acestuia fiind de teren intravilan, acces din drum asfaltat, curent electric, pomi fructiferi, posibilitate de a se construi. Preţul de vânzare cerut este de 8 euro/mp negociabil. Vand teren pentru casa • Paltinoasa, Suceava - Publi24



EVALUAREA TERENULUI - ANALIZA PE PERECHI DE DATE					
	Subiect	**Comparabila A**	**Comparabila B**	**Comparabila C**	
Element de comparatie					
Suprafata (mp)	683 mp	3.900 mp	1.950 mp	1.000 mp	
Pret oferta / vanzare (€/mp)		8 €/mp	10 €/mp	8 €/mp	
Toate comparabilele sunt la oferta, pret negociabil. Se ajusteaza comparabilele cu marja de negociere estimata, recunoscuta de piata de aprox. 5%					
TIPUL COMPARABILEI (tranzatie/oferta)		oferta	oferta	oferta	
Marja de negociere din piata specifica	5%	5%	5%	5%	
Cuantum ajustare (€/mp)		**-0,5 €/mp**	**-0,5 €/mp**	**-0,5 €/mp**	
Pret estimat de tranzatie (€/mp)		**7,5 €/mp**	**9,5 €/mp**	**7,5 €/mp**	
ELEMENTE SPECIFICE TRANZACTIONARII					
DREPTUL DE PROPRIETATE TRANSMIS	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	Drept absolut	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		**0,0 €/mp**	**0,0 €/mp**	**0,0 €/mp**	
Pret ajustat (€/mp)		**7,5 €/mp**	**9,5 €/mp**	**7,5 €/mp**	
RESTRICTIILE LEGALE	Nu sunt	similar	similar	similar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		**0,0 €/mp**	**0,0 €/mp**	**0,0 €/mp**	
Pret ajustat (€/mp)		**7,5 €/mp**	**9,5 €/mp**	**7,5 €/mp**	
CONDITII DE FINANATARE	Numerar	Numerar	Numerar	Numerar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		**0,0 €/mp**	**0,0 €/mp**	**0,0 €/mp**	
Pret ajustat (€/mp)		**7,5 €/mp**	**9,5 €/mp**	**7,5 €/mp**	

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimaţia Nr. 9430
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

CONDITII DE VANZARE	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	Nepartinitoare	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		7,5 €/mp	9,5 €/mp	7,5 €/mp	
CONDITII DE PIATA	Curente	Curente	Curente	Curente	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	0,0 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		7,5 €/mp	9,5 €/mp	7,5 €/mp	
ELEMENTE SPECIFICE PROPRIETATII					
LOCALIZARE					
Comparativ cu subiectul		locatie similara	locatie superioară	locatie similara	
Cuantum ajustare (%)		0%	-21%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0,0 €/mp	-2 €/mp	0,0 €/mp	
Pret ajustat (€/mp)		7,5 €/mp	7,5 €/mp	7,5 €/mp	
CARACTERISTICI FIZICE					
SUPRAFATA (mp)		3.900 mp	1.950 mp	1.000 mp	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		7,5 €/mp	7,5 €/mp	7,5 €/mp	
DESTINATIA (utilizarea terenului)	intravilan	intravilan	intravilan	intravilan	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
AMENAJARI EXTERIOARE (strazi, trotuare)	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	drum asfaltat	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
TOPOGRAFIE/RELIEF	drept	drept	drept	înclinat	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	10%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
UTILITATI DISPONIBILE	en/apă la limita	similar	similar	similar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
FORMA IN PLAN &DESCHIDERE	regulata	similar	similar	similar	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
Total ajustare caracteristici fizice %		0%	0%	0%	
Total ajustare caracteristici fizice (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		7,5 €/mp	7,5 €/mp	7,5 €/mp	
Cheltuieli pt. aducere la stadiul de teren construibil	nu	nu	nu	nu	
Cuantum ajustare (%)		0%	0%	0%	
Cuantum ajustare (€/mp)		0 €/mp	0 €/mp	0 €/mp	
PRET AJUSTAT (€/mp)		7,5 €/mp	7,5 €/mp	7,5 €/mp	
Ajustare totala netă absolută (€)		***0€/mp***	***-2 €/mp***	***0 €/mp***	
Ajustare totala netă procentuală (%)		***0%***	***-21%***	***10%***	
Ajustare totala brută absolută (€)		***0€/mp***	***2 €/mp***	***0€/mp***	
Ajustare totala brută procentuală (%)		***0%***	***21%***	***0%***	
Număr ajustări		***0***	***1***	***0***	
PRET AJUSTAT (€/mp)		7,5 €/mp	7,5 €/mp	7,5 €/mp	
DEPRECIERE EXTERNĂ	0,5 euro/mp	7 €/mp	7 €/mp	7 €/mp	
Valoarea de piață (rotunjită) (€/mp)				***7***	
Valoarea de piață (rotunjită) (€)				***4.781***	
Valoarea de piață (rotunjită) LEI	***Curs euro***	***4,97***		***23.760***	

UNIUNEA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI
ANCA GABRIELA
Legitimația nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

Explicatii ajustări

1. Ajustarea pentru localizare

În cadrul analizei pietei, s-a observat că un cumpărător tipic va plăti în functie de amplasarea lotului, sens în care comparatia se va realiza între proprietătile localizate similar şi cele superioare. Proprietătile comparabile A si B diferă din acest punct de vedere, astfel că sjustarea va fi calculată astfel: (9,5 € - 7,5 €)/9,5€=0,21 sau 21%.

Deprecierea din cauze externe (depreciere economica) este utilitatea diminuata a unui imobil datoritaunei influente negative din mediul exterior. Ea poate fi cauzata de o serie de factori, cum ar fi: declinul vecinatatii, localizarea proprietatii în localitate, regiune sau provincie, conditiile pietei locale s.a. si poate fi temporara sau permanenta. Depreciere externă (economică) - afectarea temporară sau permanentă a utilității sau vandabilității unei proprietăți din cauza unor influențe negative exterioare proprietății, situație față de care apreciem ca imobilul subiect situat în zonă mixtă, la interferența intravilanului cu extravilanul este afectat de depreciere externă, urmând a fi diminuat pretul imobilului cu 0,5 euro/mp.

Conform GEV 630, selectarea concluziei asupra valorii este determinată de proprietatea imobiliară care este cea mai apropiată din punct de vedere fizic, juridic si economic de proprietatea subiect astfel că în urma ajustătilor, toate proprietătile au caracteristici apropiate cu proprietatea subiect, predominând valoarea de 7 euro/mp.

Avand în vedere valorile estimate pot fi precizate urmatoarele:

- toate analizele si valorile au fost indicate la data evaluarii;
- valorile au fost estimate pe baza considerentelor prezentate în cadrul prezentului raport;
- valoarea este o predictie;
- valoarea nu este afectata de cota TVA;
- evaluatorul a aplicat rationamente impartiale privite din optica aplicarii lor într-un mediu care promoveaza transparenta si minimizeaza influenta oricaror factori subiectivi asupra procesului de evaluare;
- **evaluarea este o opinie asupra unei valori.**

VII. ANALIZA REZULTATELOR SI CONCLUZIA ASUPRA VALORII

Pentru raportare financiară, abordarea prin cost este recomandată ca fiind cea mai adecvată în privința construcțiilor, iar în ceea ce privește terenul fiind utilizată abordarea prin piață. Adecvarea, precizia și cantitatea informațiilor utilizate în evaluare sunt criteriile pe baza cărora evaluatorul a formulat opinia finală asupra valorii proprietății subiect.

Adecvarea: prin acest criteriu, evaluatorul a judecat cât de pertinentă este fiecare abordare/metoda, scopului si utilizării evaluării; adecvarea unei abordări si a metodei din cadrul abordării se referă direct la tipul proprietății imobiliare si viabilitatea acesteia pe piață.

Precizia: precizia evaluării este legată de încrederea evaluatorului în acuratețea datelor/informațiilor folosite în procedurile si tehnicile de analiză aplicate, precum si în abordările în evaluare utilizate, în corectitudinea datelor si a calculelor efectuate.

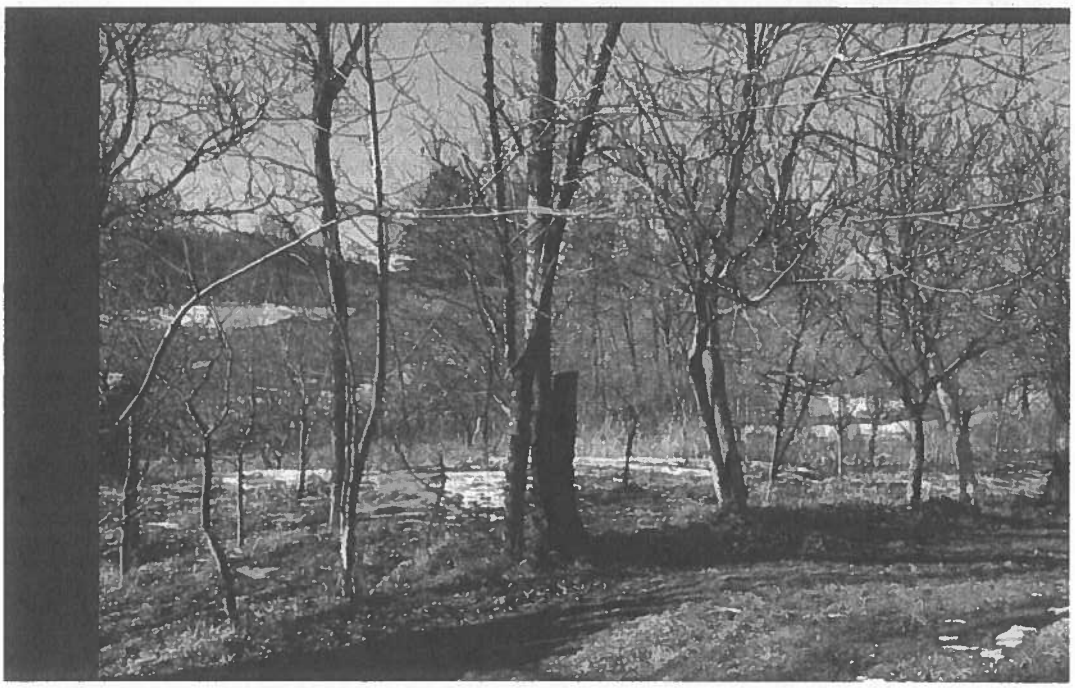
Cantitatea informațiilor: adecvarea si precizia influențează calitatea si relevanța rezultatului unei abordări în evaluare;

Având în vedere, pe de o parte rezultatele obţinute prin aplicarea abordării prin piată pentru teren, relevanţa acestora şi informaţiile care au stat la baza aplicării sale şi pe de altă parte scopul evaluării şi caracteristicile proprietăţii imobiliare supuse evaluării, concluzia asupra valorii juste a proprietăţii imobiliare descrise, este:

VALOARE ESTIMATĂ TEREN ***(rotunjită)*** ***683 mp***	**23.760 lei**

Întocmit - evaluator autorizat EPI,
jr. Matei Anca Gabriela 24.01.2024

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI
ANCA GABRIELA
Legitimația Nr. 20130
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR



ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI
ANCA GABRIELA
Legitimația nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

Oficiul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru şi Publicitate Imobiliară Gura Humorului

ANCPI
AGENŢIA NAŢIONALĂ DE CADASTRU ŞI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

CARTE FUNCIARĂ NR. 36831
COPIE

Carte Funciară Nr. 36831 Paltinoasa

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

Adresa: Loc. Paltinoasa, Jud. Suceava, intravilan si extravilan

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36831	683	Teren imprejmuit; partial imprejmuit cu gard din sarma pe latura de EST

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
1238 / 23/01/2024		
Act Notarial nr. 207, din 22/01/2024 emis de Pelepco Lacramioara Gabriela;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 36831 a imobilului cu numarul cadastral 36831 / UAT Paltinoasa, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32582 inscris in cartea funciara 32582;	A1
Act Administrativ nr. decizie 2430, din 13/04/1929 emis de .;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1	A1
	1) **COMUNA PALTINOASA**, CIF:6552861, Domeniul Privat	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32582/Paltinoasa, inscrisa prin incheierea nr. 13523 din 17/11/2017; Imobilul cu nr cadastral 32582 s-a format din o parte a pf nr 2439/1 din CFE 30686	
Act Administrativ nr. 94, din 27/10/2017 emis de Consiliul Local al comunei Paltinoasa;		
B3	se noteaza apartenenta la domeniul privat al comunei Paltinoasa	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32582/Paltinoasa, inscrisa prin incheierea nr. 13523 din 17/11/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanţie şi sarcini	Referinţe
NU SUNT	

Neutilizabil în circuitul civil

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimaţie Nr. 00130
Valabil 2024
Specializarea: EPI

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

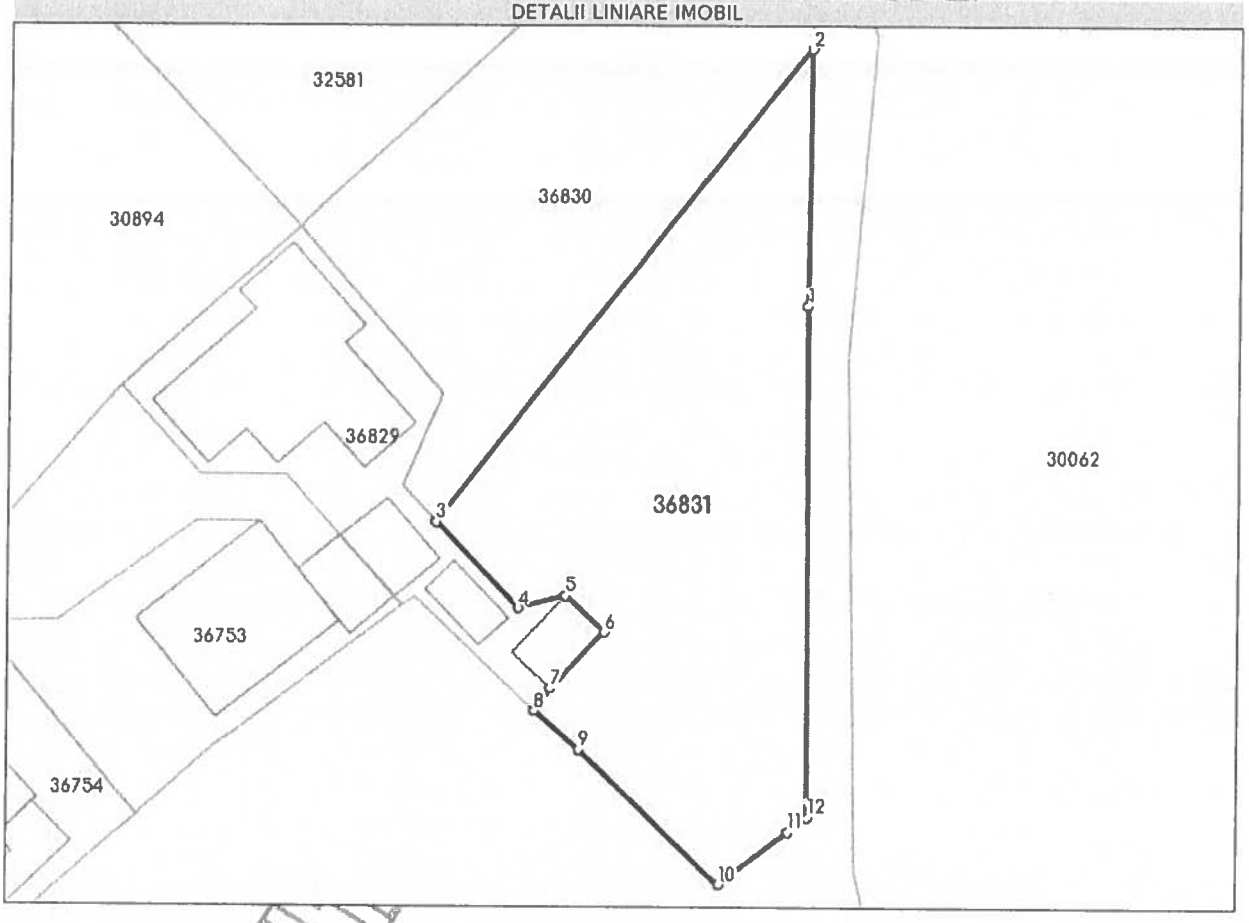
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36831	683	partial imprejmuit cu gard din sarma pe latura de EST

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	677	-	-	-	
2	faneata	NU	6	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obţinute din proiecţie în plan.

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
1	2	16.466
2	3	38.498
3	4	7.658
4	5	3.159
5	6	3.401

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA

Document care conţine date cu caracter personal, protejate de prevederile Legii Nr. 677/2001.

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (= (m)
6	7	4.95
7	8	1.83
8	9	3.727
9	10	12.377
10	11	5.525
11	12	1.534
12	1	32.615

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Neutilizabil în circuitul civil

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimaţia Nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

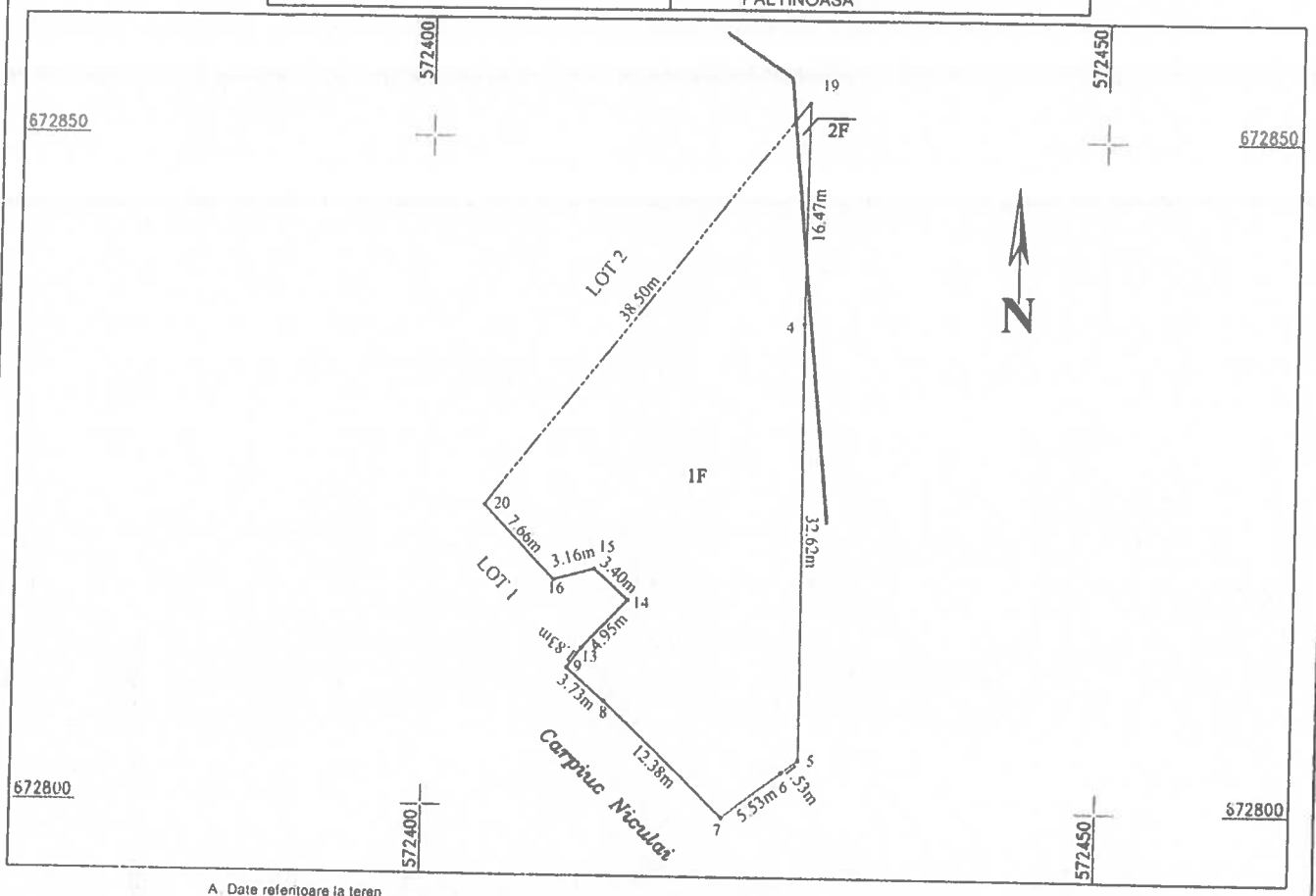
ANEXA NR 16

Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1 : 1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
	683	Intravilan Paltinoasa si Extravilan Com Paltinoasa, Jud. Suceava

Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala(U.A.T.)
	PALTINOASA



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosinţă	Suprafaţa (mp)	Menţiuni
1	F	677	Teren INTRAVILAN imprejmuit cu gard de sarma pe latura de EST si delimitat de limita conventionala in rest
2	F	6	Teren EXTRAVILAN imprejmuit cu gard de sarma pe latura de EST si delimitat de limita conventionala in rest
Total		683	LOT 3

B. Date referitoare la construcţii

Cod	Destinaţia	Suprafaţe construită la sol (mp)	Menţiuni
-	-	-	-
-	-	-	-
Total		-	

Suprafaţa totală măsurată a imobilului = 683mp
Suprafaţa din act = 683mp

Executant : ing. MINTARI Lidia

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentaţiei cadastrale şi corespondenţă acesteia cu realitatea din teren

Data: 28.11.2023

Inspector

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Ştampila BCPI Data.....

UNIUNEA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI
Evaluator autorizat
MATEI ANCA GABRIELA
Legitimaţia Nr. 19130
Valabil 2024
Specializarea: EPI • ANEVAR • VALUATION

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ,
Traian COMAN

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL AL COMUNEI
Georgeta CORFALĂ

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA PĂLTINOASA
CONSILIUL LOCAL

Anexa nr. 3 la HCL nr. 14 din 07 februarie 2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind vânzarea prin licitaţie publica a unui teren ce apartine domeniului privat al comunei **Păltinoasa, județul Suceava**

1. Prezentarea generală

Terenul care face obiectul vânzării este amplasat in comuna Păltinoasa, judetul Suceava, în suprafaţă totală de 683 mp, identificat în CF 36831 Păltinoasa, nr. cadastral 36831.

2. Regimul juridic

Terenul ce se propune spre vânzare aparţine domeniului privat al comunei Păltinoasa, judetul Suceava. Suprafaţa de teren situată în satul Păltinoasa este identificată conform prezentării de mai sus si a planului de situaţie anexat.

3. Necesitatea:

Printr-o cerere înregistrată la Primăria comunei Păltinoasa, se solicită cumpărarea acestei suprafete de teren aparţinând domeniului privat al comunei Păltinoasa.

Terenul care face obiectul acestor solicitări are următoarele caracteristici:

- este situat în satul Păltinoasa, comuna Păltinoasa, județul Suceava;
- are o suprafață totală de 683 mp categoria de folosință – fânețe, format din parcela nr.1 fânaț de 677 mp, situată în intravilan și parcela nr. 2 fânaț de 6 mp, situată în extravilan;
- aparţine domeniului privat de interes local al comunei, fiind identificat la poziţia nr. 34 din Anexa la Hotărârea nr. nr.5 din 31.01.2011 privind Inventarul bunurilor care fac parte din domeniul privat al comunei Păltinoasa, județul Suceava, cu modificările și completările ulterioare a Consiliului Local Păltinoasa;
- este înscris în CF 36831 UAT Păltinoasa, cu nr. cadastral 36831;
- nu este ipotecat și nu are alte interdicţii de înstrăinare;
- amplasamentul studiat nu face obiectul vreunui litigiu sau vreunei revendicări formulate in baza Legii nr. 10/2001, privind regimul juridic al unor imobile preluate în mod abuziv în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, cu modificările și completările ulterioare.

4. Oportunitatea:

Vânzarea imobilului mai sus menţionat generează următoarele beneficii:

- venituri financiare suplimentare la bugetul local generate prin încasarea contravalorii terenului vândut, taxe si impozite, etc;
- impactul pozitiv asupra aspectului arhitectural zonal conferit de zonele îngrijite si eventualele constructii ce vor putea fi amenajate pe acest teren;
- întreţinerea spatiilor aflate în vecinătatea acestui teren.

5. Legalitatea

Proiectul de hotărâre propus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al comunei, este justificat si susţinut din punct de vedere legal, de următoarele acte legislative in vigoare:

- prevederile art.129, alin.(6), lit.b) si art.139, alin.(3), lit.g) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.363 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ - *Reguli speciale privind procedura de vânzare a bunurilor din domeniul privat:*
  "(1) Vânzarea bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale se face prin licitaţie publică, organizată în condiţiile prevăzute la art. 334 - 346, cu respectarea principiilor prevăzute la art. 311, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
  (2) Stabilirea oportunităţii vânzării bunurilor din domeniul privat al statului sau al unităţilor administrativ - teritoriale şi organizarea licitaţiei publice se realizează de către autorităţile prevăzute la art. 287, cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel.
  (4) Vânzarea prin licitaţie publică a bunurilor imobile aparţinând unităţilor administrativ - teritoriale se aprobă prin hotărâre a consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti, respectiv a consiliului local al comunei, al oraşului sau al municipiului, după caz.
  (5) Garanţia se stabileşte între 3 şi 10% din preţul contractului de vânzare, fără TVA.
  (6) Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.
  (7) Răspunderea juridică privind corectitudinea stabilirii preţului prevăzut în raportul de evaluare revine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.
  (8) Predarea - primirea bunului se face prin proces - verbal în termen de maximum 30 de zile de la data încasării preţului."
- prevederile art. 13, alin. (1) si ale art. 16, alin. (1) din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republlicata, cu modificările si completările ulterioare, potrivit cărora: "Terenurile aparţinând domeniului privat al statului sau al unităţilor administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori inchiriate prin licitaţie publica, potrivit legii, in condiţiile respectării prevederilor documentaţiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, in vederea realizării de către titular a construcţiei." si "Terenurile prevăzute la art, 13, ce fac obiectul licitaţiei, se aduc la cunoştinţa publica de către primarii unităţilor administrativ-teritoriale unde sunt situate, printr-o publicaţie afişată ia sediul acestora si tipărita in cel puţin doua ziare de larga circulaţie, cu minimum 20 de zile inainte de data licitaţiei."

Propunerea privind vânzarea prin licitaţie publica a unui teren aparţinând domeniului privat de interes local al comunei, consideram, ca este necesara, oportuna si legala.

Proiectul de hotărâre impreuna cu întreaga documentaţie, va fi supus spre dezbaterea si aprobarea Consiliului Local al comunei Păltinoasa.

Întocmit,
Ing. Mihaela-Nicoleta CATARGIU

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Traian COMAN

Contrasemnează:
Secretar general al comunei,
Georgeta CORFALĂ