



ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA HÂRTOP



CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea achiziției unui teren pentru amplasarea stației de epurare din cadrul proiectului „Înființare sistem de canalizare și înființare sistem de alimentare cu apă în comuna Hârtop, județul Suceava”

Consiliul local al comunei Hârtop, județul Suceava, având în vedere necesitatea implementării proiectului de investiții, aflat în derulare privind „Înființare sistem de canalizare și înființare sistem de alimentare cu apă în comuna Hârtop, județul Suceava” finanțat din fonduri europene ținând cont de:

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Hârtop, județul Suceava înregistrat cu nr. 2791 din 11.08.2022 ca instrument de prezentare și motivare a proiectului de hotărâre,
- Raportul Compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Hârtop, județul Suceava, înregistrat cu nr.2972 din 11.08.2022 prin care se susține necesitatea și oportunitatea aprobării proiectului de hotărâre,
- Rapoartele de avizare întocmite de comisiile de specialitate din cadrul Consiliului local al comunei Hârtop;
- Hotărârea Consiliului local nr. 24 din 11.05.2017 privind implementarea proiectului „Înființare sistem de canalizare și înființare sistem de alimentare cu apă în comuna Hârtop, județul Suceava”;
- Hotărârea Consiliului Local Hârtop nr.8 din 10.02.2022 privind aprobarea bugetului local de venituri și cheltuieli al comunei Hârtop aferent anului 2022;
- Hotărârea Consiliului local nr.30 din 4.04.2022 privind demararea procedurilor de achiziție a unui teren pentru amplasarea stației de epurare din cadrul proiectului de „Înființare sistem de canalizare și înființare sistem de alimentare cu apă în comuna Hârtop, județul Suceava”;
- raportul de evaluare elaborat de SC PRO ARTEVAL SRL, privind stabilirea valorii de piață a terenului, înregistrat la Primăria comunei Hârtop sub nr.2786 din 10.08.2022;
- procesul-verbal de negociere a prețului de cumpărare pentru suprafața de 954 mp teren situat în intravilanul comunei Hârtop identificat cu numărul cadastral 32507, înregistrat cu nr. 2787 din 10.08.2022;
- Oferta de donație a d-lui Ignat Gheorghe, autenticată cu nr.2226 din data de 11.08.2022 de către Notarul Public Dîmbu Bogdan-Dumitru, pentru suprafața de 2.646 mp teren situat în extravilanul comunei Hârtop, identificat cu numărul cadastral 32508, înregistrată la Primăria comunei Hârtop cu nr.2790 din 11.08.2022;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art.20, lit. i, Secțiunea a 3-a, art. 46 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările ulterioare,
- art. 218, art. 863, art.876 alin.(3), art.881, art.888, art.1011, art. 1650 alin.(1), art. 1652 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129, alin. (1), alin. (2),) lit. “b”, lit. “d” alin. (4) lit. “d” alin.(7), lit. “n” ale art. 139 alin.(3), art. 286, alin (4), art. 291, art. 196, alin.(1), lit. “a” din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul local al comunei Hârtop, adoptă prezenta:

HOTĂRĂRE:

Art.1. (1) Se însușește raportul de evaluare, elaborat de SC PRO ARTEVAL SRL Suceava, înregistrat la Primăria comunei Hârtop sub nr. 2786 din 10.08.2022, privind proprietatea imobiliară teren situat în intravilanul și extravilanul comunei Hârtop, județul Suceava nr. cadastral 32507 și nr. cadastral 32508, prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2). Se aprobă procesul-verbal de negociere a prețului de cumpărare a terenului intravilan în suprafață de **954 metri pătrați**, elaborat de Comisia de negociere, înregistrat cu nr. 2787 din 10.08.2022, prevăzut în Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.- Se aprobă cumpărarea terenului în suprafață de **954 metri pătrați** situat în intravilanul comunei Hârtop, județul Suceava, Tarla "La Iaz", identificat cu nr. cadastral 32507, înscris în cartea funciară 32507 a Unității Administrative Teritoriale Hârtop, proprietar Ignat Gheorghe, cu prețul de **40.221 lei** conform procesului verbal de negociere.

Art.3.- Se acceptă oferta de donație, fără sarcini, a d-lui Ignat Gheorghe pentru suprafața de **2.646 metri pătrați** situat în extravilanul comunei Hârtop, județul Suceava, Tarla "La Iaz", identificat cu nr. cadastral 32508, înscris în cartea funciară 32508 a Unității Administrative Teritoriale Hârtop, autenticată cu nr.2226 din data de 11.08.2022 de către Notarul Public Dîmbu Bogdan-Dumitru.

Art.4. (1). Se aprobă încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare și a contractului autentic de donație între comuna Hârtop și proprietar Ignat Gheorghe.

(2). Se împuternicește domnul Hrescanu Vasile-Cătălin, primarul comunei Hârtop, să semneze pentru și în numele comunei Hârtop, contractul de vânzare-cumpărare și contractul de donație.

(3). Plata contravalorii imobilului se va efectua din fondurile bugetului local al comunei Hârtop.

(4). Taxele notariale și cele privind înscrierea terenului în cartea funciară, vor fi suportate de Comuna Hârtop, din fondurile bugetului local al comunei Hârtop.

Art.5. - Terenurile prevăzute la art.2 și art. 3 al prezentei hotărâri se declară de interes public local și **se înscriu în domeniul public al comunei Hârtop**, iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Hârtop urmează a se completa în mod corespunzător.

Art.6. - Primarul comunei în calitate de ordonator principal de credite, prin compartimentul financiar contabil – achiziții publice, va aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art.7. - Prezenta hotărâre se comunică, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Hârtop, Instituției prefectului - județul Suceava în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate și se aduce la cunoștință publică prin afișare pe site-ul comunei www.comunahirtop.ro.

Președinte de ședință,
Gabriel-Dănuț MITREA

Hârtop, 12.08.2022

Nr.47



Contrasemnează:
Secretar general al comunei,
Elena COSTAN





Anexa nr. 1. De Hârtop 17
nr. 47/12.08.2022

S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.

Sediul social: Sat Sfântu Ilie, str. Morii, nr. 4, ap. 24, com. Șcheia, jud. Suceava
Nr. Reg. Com.: J33/110/2014, CUI: 32745594
Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com



Nr. 175/09.08.2022



RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul și extravilanul com. Hârtop,
jud. Suceava
nr. cad. 32507 și nr. cad. 32508**

Solicitant **Comuna Hârtop**

Destinatar **Comuna Hârtop**

Membru corporativ ANEVAR **S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.**

Expert Evaluator **Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena**

Data Raportului **09.08.2022**



Notă:

Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicare parțial sau integral, decât cu acordul prealabil în scris al destinatarului și executantului.

Către, COMUNA HÂRTOP

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren intravilan în suprafață de 954 mp identic cu parcela 1A, nr. cad. 32507 și teren extravilan în suprafață de 2.646 mp identic cu parcela 1A, nr. cad. 32508" situat în com. Hârtop, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **3.600,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	A	32507	32507/Hârtop	954,00 mp
1	A	32508	32508/Hârtop	2.646,00 mp
Total				3.600,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se afla în proprietatea **domnului Ignat Gheorghe**:

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea stabilirii valorii de piață pentru cumpărarea proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Hârtop, jud. Suceava, Comuna Hârtop; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspekția proprietății s-a realizat la data de 08.08.2022 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA HÂRTOP și destinatarul raportului este COMUNA HÂRTOP.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2020 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

Proprietatea a fost inspectată în data de 08.08.2022 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Partea introductivă*
- (2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate
- (4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, fișele de calcul, rezultatul obținut și opinia evaluatorului
- (5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografiile ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare “**Teren în suprafață de 954 mp identic cu nr. cad. 32507 din intravilanul comunei Hârtop**” este de:

40.221 LEI

(Echivalent a 8.200 EURO)

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare “**Teren în suprafață de 2.646 mp identic cu nr. cad. 32508 din extravilanul comunei Hârtop**” este de:

4.905 LEI

(Echivalent a 1.000 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 09.08.2022 de 1 EUR – 4,9050 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

Proprietatea a fost inspectată în data de 08.08.2022 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

(2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării

(3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate

(4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, fișele de calcul, rezultatul obținut și opinia evaluatorului

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografiile ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare "Teren în suprafață de 954 mp identic cu nr. cad. 32507 din intravilanul comunei Hârtop" este de:

40.221 LEI

(Echivalent a 8.200 EURO)

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la valoarea de piață a proprietății imobiliare "Teren în suprafață de 2.646 mp identic cu nr. cad. 32508 din extravilanul comunei Hârtop" este de:

4.905 LEI

(Echivalent a 1.000 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 09.08.2022 de 1 EUR – 4,9050 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

Raportul a fost elaborat pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către ANEVAR.

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea care face obiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată 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 clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care se semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA are încheiată asigurarea de răspundere profesională la ALLIANZ-TIRIAC ASIGURARI S.A.

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	PREMIZELE EVALUARII.....	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	8
2.5	DATA ESTIMĂRII VALORII	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI	9
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	9
2.8	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	9
2.9	RISCUȘI EVALUĂRII	9
2.10	INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA	9
2.11	CLAUZA DE NEPUBLICARE	9
2.12	VALABILITATEA RAPORTULUI.....	10
3	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
3.2	LOCALIZARE – HARTA.....	11
3.3	STUDIUL DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE).....	12
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	13
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	18
4.2	EVALUARE	18
4.2.1	Metoda comparațiilor directe	18
4.2.1.1	Caracteristici.....	18
4.2.1.2	Metodologie.....	18
4.2.2	Surse de INFORMATII.....	26
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	26
5.1.1.1	Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului	26
6	ANEXE.....	28
6.1	FOTOGRAFII.....	28
6.2	ACTE.....	29

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

La baza evaluării stau o serie de ipoteze și condiții limitative, prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze și concluzii, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA HÂRTOP și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din extrasul de carte funciară nr. 20760/04.08.2022 și 20760/04.08.2022, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

- ✓ orice alocare de valori pe componente este valabilă numai în cazul utilizării prezentate în raport. Valori separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;
- ✓ intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;
- ✓ evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună marturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune;

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

- ✓ nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevăzută în raport:
- ✓ Evaluatorul a constatat la inspecție că terenul este neîmprejmuit.

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în centrul localității Hârtop, comuna Hârtop, jud. Suceava.
- ✓ Durata de valorificare a acestei proprietăți este greu de previzionat datorită acestor condiții ale pieței, în cazul unei ipotetice lichidări.
- ✓ Valoarea proprietății va trebui revizuită în consecință cand situația din economie se va schimba.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA HÂRTOP.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.
- ✓ Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.
- ✓ Lipsa certificat de urbanism – prezentul raport de evaluare s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valoarea justă. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren intravilan în suprafață de 954 mp identic cu parcela 1A, nr. cad. 32507 și teren extravilan în suprafață de 2.646 mp identic cu parcela 1A, nr. cad. 32508" situat în com. Hârtop, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **3.600,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	A	32507	32507/Hârtop	954,00 mp

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

1	A	32508	32508/Hârtop	2.646,00 mp
Total				3.600,00 mp

✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se afla în proprietatea **domnului Ignat Gheorghe**:

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea stabilirii valorii de piață pentru cumpărarea proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Hârtop, jud. Suceava, Comuna Hârtop; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea de piață** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul Internațional IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

Prezenta lucrare se adresează **COMUNEI HÂRTOP** în calitate de **client și destinatar**.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **domnului Ignat Gheorghe** este considerat **deplin**.

Imobilul este evaluat în **ipoteza liber de sarcini**.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2022 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

În această ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori juste definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ **Valoarea de piață** este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator 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.

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 09.08.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 09.08.2022).

2.6 Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în LEI și EURO.

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9050 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.7 Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită, cash și **integral** în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing etc.).

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 09.08.2022.

2.9 Riscul evaluării

Având în vedere caracteristicile proprietăților imobiliare referitoare la: tipul proprietății imobiliare, amplasarea acesteia, delimitare fizică, poziția proprietății, etc., și scopul evaluării, considerăm că bunurile evaluate nu sunt supuse nici unui risc, la data evaluării.

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de către **COMUNA HÂRTOP**, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea acestuia.

Informațiile utilizate au fost:

- ✓ Situația juridică a proprietății imobiliare, suprafețele terenurilor;
- ✓ Informații privind piața imobiliară specifică (prețuri, nivel de chirii, etc.)
- ✓ Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate;

Sursele de informații au fost:

- ✓ **COMUNA HÂRTOP**, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafețe, istoric, s.a.) care sunt responsabili exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare și internet, privind tranzacții similare.

2.11 Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul clientului și destinatarului menționați la capitolul aferent. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

2.12 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piață specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren intravilan în suprafață de 954 mp identic cu parcela 1A, nr. cad. 32507 și teren extravilan în suprafață de 2.646 mp identic cu parcela 1A, nr. cad. 32508" situată în com. Hârtop, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **3.600,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	A	32507	32507/Hârtop	954,00 mp
1	A	32508	32508/Hârtop	2.646,00 mp
Total				3.600,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

Prezenta lucrare se adresează **COMUNEI HÂRTOP** în calitate de **client și destinatar**.

3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 1.001,00 mp, situat în intravilanul, com. Hârtop, jud. Suceava.

Zona este formată din proprietăți administrative și rezidențiale.

Întregul imobil are deschidere la drum asfaltat de 2,55 ml.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piața imobiliară se poate defini ca fiind interacțiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piață se definește pe baza tipului de proprietate, potențialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor și chiriașilor tipici.

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglementsază, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale și locale, informațiile despre tranzacții similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere și ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea și structura populației).

Analiza pieței constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăți.

Pe piața imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp, precum și stocul de proprietăți existente în fază de proiect. Existența ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preț și un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

Pe piețele imobiliare, cererea reprezintă numărul dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința pentru cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, într-un anumit interval de timp.

Piața imobiliară specifică în care se regăsește proprietatea evaluată este piața proprietăților a cărei arie geografică se află în zona localității Hârtop și a zonelor asimilate.

3.3.1 Piața terenurilor

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpărători și vânzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzatori. Fiecare parte va reacționa la raporturile dintre cerere și ofertă și la alți factori de stabilire a pretului, ca și la propria lor înțelegere a utilității relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

Cererea pentru proprietăți imobiliare similare este medie, atât datorită situației economice generate de criza economică dar și de recesiunea pieței imobiliare.

În cadrul Com. Hârtop, în general se constată o înghețare a tranzacțiilor și o reducere a prețurilor. În prezent zona analizată oferă o cantitate mică de oferte și tranzacții pentru a se putea face o analiză exactă. Concluziile analizei arată că prețul variază în funcție de utilitate.

Aria pieței este zona comunei Hârtop unde oferta de terenuri intravilane se încadrează în intervalul 7,10 - 10,00 euro/mp.

Aria pieței este zona comunei Hârtop unde oferta de terenuri extravilane se încadrează în intervalul 7,39-0,48 euro/mp.

Aplicarea metodei comparației este relevantă pentru a se deduce valoarea de piață a terenurilor, dar reprezintă o valoare punctuală, fiind valabilă în momentul evaluării. Eventuala schimbare a situației imobiliare impune reconsiderarea opiniei.

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

Iată câteva din ofertele aferente zonei:


Comparabila 1:

<https://lajumate.ro/teren-3998mp-lot-de-case-in-radaseni-9758827.html>

📍 Radaseni, Suceava

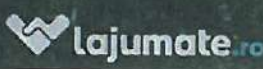
🕒 Acum 3 săptămâni

18.000 EUR



1/5

Salvează anunțul




👤 Ungureanu Nicoleta
PERSONĂ FIZICĂ

📞 0744637210 ✓

✉️ TRIMITE MESAJ


❤️ SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zona	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	1800
Utilități	Nu		

Vand teren generos, platou drept, in Radaseni, locul numit "la Carlan" 1800 mp, constructibil, vedere incredibila la pretul pietii. Rog seriozitate.

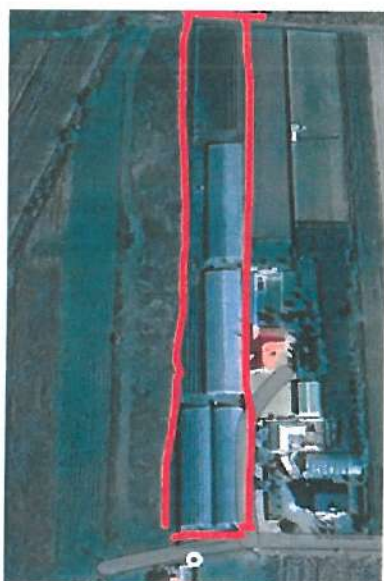
Publicat prin HomeZZ.ro, vezi anunțul complet [aici](#).

 RAPORTEAZĂ ANUNȚUL

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

Comparabila 2:

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-5000-comuna-Hârtop-IDgfBX6.html?reason=extended_search_no_results_distance



PRIVAT ⓘ



Cazamir

Pe OLX din septembrie 2021
Activ în la 08/20

☎ 078 683 5392

Trimite mesaj

Mai multe enunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

📍 Bala, Suceava



DREPTURI COMERCIALE

Acest anunț a fost publicat de către vânzătorul privat în cadrul unei platforme comerciale anet.ro/olx.ro/leapla. Arată mai multe >



Postat 08 august 2022

Teren 5000 comuna baia

3 500 lei

📌 PROMOVEAZĂ

🔄 REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan, Intravilan

Suprafata utila: 5 000 m²

DESCRIERE

Vand teren 5000 mp cu toate utilitățile apa, canal , electricitate
Pe strada nucului în comuna baia

📄 CAD/42/98

Vizualizări: 366

🚩 Raportează



Cazamir

Pe OLX din septembrie 2021
Activ în la 08/20



078 683 5392

📧 Scrie mesajul tău

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

Comparabila 3:

https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-cumparatura-IDbWcBx.html?reason=extended_search_extended_distance



Postat 12 iulie 2022



Teren intravilan Cumpărătura

1 000 €

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: intravilan

Suprafața utilă: 3.900 m²

DESCRIERE

Teren intravilan, sat Cumpărătura, comuna Bosanci. Aproape de E85 (mai puțin de 500 m), în spatele Depozitului de marmură și granit

Pretul este de 1000 € pe ar, se vand si parcele. Pretul afișat este pentru suprafața totală, pentru parcele mai mici poate suferi modificări în funcție de suprafața dorită.

VANZATOR



Adrian Loghin

Pe OLX din octombrie 2014

Activ pe 23 iulie 2022

0749 634 010

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Bosanci,
Suceava



<http://www.extravilanagricol.ro:9080/suceava/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=512>

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

Detalii oferta 58 / 12.01.2022

Vanzator(i)

Nume și prenume / Denumire PJ
DUMITREASA CONSTANTIN

Telefon:
E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : CORNU LUNCII
Suprafata : 0 3600 Ha
Nr Cadastral : 38715
Nr Carte Funciara : 38715
Nr Tarla / Lot : -
Nr Parcela : -
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 7200.00 Lei
Conditii de Vanzare : -

Deschidere la drum de – 9,25 ml

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/suceava/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=1202>

Detalii oferta 75 / 11.05.2022

Vanzator(i)

Nume și prenume / Denumire PJ
POPOVICI MIHAI GAVRIL

Telefon: -
E-mail: -

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : CORNU LUNCII
Suprafata : 0.2600 Ha
Nr Cadastral : 39032
Nr Carte Funciara : 39032
Nr Tarla / Lot : -
Nr Parcela : -
Categoria de folosinta : ARABIL
Pret/Suprafata : 5000 00 Lei
Conditii de Vanzare : -

Deschidere la drum de – 13,60 ml

<http://www.extravilanagricol.ro:9080/suceava/publicSearchDetail.do?idOfertaVanzare=616>

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

Detalii oferta 63 / 31.01.2022

Vanzator(i)

Nume si prenume / Denumire PJ

CORA VASILICA
CORA ADINA MARIA

Telefon:

E-mail:

Date privind terenul

Comuna/Orasul/Municipiul : CORNU LUNCII

Suprafata : 0 2500 Ha

Nr Cadastral : 38504

Nr Carte Funciara : 38504

Nr Tarla / Lot : -

Nr Parcela : -

Categoria de folosinta : ARABIL

Pret/Suprafata : 6000 00 Lei

Conditii de Vanzare : -

Deschidere la drum de – 10,51 ml

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2020, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

Determinarea celei mai bune utilizări presupune luarea în considerare a următoarelor:

1. Să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;
2. Să reflecte cerința de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricții în utilizarea activului, de exemplu, specificațiile din planul urbanistic;
3. Cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibil fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

O utilizare care nu este legal permisă sau nu este fizic posibilă, nu poate fi considerată ca fiind cea mai bună utilizare. O utilizare permisă legal și posibilă fizic, poate cere evaluatorului, cu toate acestea, să justifice de ce este rezonabil probabilă. După ce a rezultat din analiză că una sau mai multe utilizări sunt rezonabil probabile, se trece la verificarea fezabilității financiare. Utilizarea din care rezultă valoarea cea mai mare, în corelare cu celelalte utilizări, este considerată cea mai bună utilizare.

Acest concept reprezintă alternativa optimă selectată din mai multe variante posibile și este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii juste a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată atât pentru teren în varianta teren curți construcții.

Utilizarea actuală a terenului reprezintă cea mai bună utilizare, teren curți construcții.

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparațiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

Din punct de vedere al caracteristicilor fizice, nu sunt necesare îmbunătățiri interne, nici externe.

În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în com. Hârtop.

Cea mai bună utilizare a sa este pentru « **utilizare – teren curți construcții** ».

4.2.1.2. Metodologie

Evaluarea terenului se realizează prin metoda comparației directe ce se utilizează pentru evaluarea terenurilor libere sau care sunt considerate libere pentru scopul evaluării.

Această metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă. Analiza prețurilor la care

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

În IVS 230 „Dreptul asupra proprietății imobiliare”- se precizează că în procesul de evaluare, încrederea care poate fi acordată oricărei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferitelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele despre preț, cu cele ale proprietății evaluate. Trebuie luate în considerare diferențele dintre următoarele elemente:

- Dreptul care oferă dovada despre preț și dreptul asupra proprietății supuse evaluării;
- Localizările respective;
- Calitatea terenului ;
- Utilizarea permisă sau zonarea pentru fiecare proprietate;
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodologic de Evaluare GME 1 – Evaluarea terenurilor, în afara elementelor de comparație de mai sus, pot fi luate în considerare, atunci când au o influență cuantificabilă asupra prețului unitar al terenului, și următoarele elemente: mărimea suprafeței, forma, deschiderea, utilități, topografia, traficul în zonă, priveliștea, calitatea vecinilor, poluarea fonică și a aerului , acces, teren în surplus.

Etapile aplicării metodei comparației directe de evaluare a terenului liber sau considerat liber sunt:

- Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;
- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot aplica asupra prețurilor

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii, de obicei exprimată ca o valoare singulară, sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparația de piață se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între terenul evaluat și terenurile cu care se face comparația.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona în care este amplasată proprietatea evaluată, ce s-au utilizat în metoda comparației directe (detaliile privind aceste proprietăți comparabile sunt indicate în capitolul anterior).

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar de mai jos:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN nr. cad. 32507					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		18,000	35,700	39,000
	Suprafata (mp)	954.00	1,800.0	5,000.0	3,900.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		10.0	7.1	10.0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-10%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-2.0	-0.7	-2.0
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 20%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -10% pentru comparabila 2 și de -20% pentru comparabilele 1 și 3.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8	6	8
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.0	6.4	8.0
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare		0.0	0.0	0.0

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.0	6.4	8.0
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.0	6.4	8.0
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.0	6.4	8.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	09-08-22	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.0	6.4	8.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	loc. Baia, comuna Baia	loc. Rădășeni, comuna Rădășeni, jud. Suceava	loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava	loc. Cumpărătura, comuna Bosanci, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		5.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.4	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabile 2 și 3 cu 5% pozitiv deoarece acestea au acces la drum pietruit față de proprietatea subiect ce are acces la drum asfaltat.			
9	Suprafata	954.00	1,800.00	5,000.00	3,900.00

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

	Diferenta suprafata teren (mp)		-846.0	-4,046.0	-2,946.0
	Ajustare (%)		1.70%	8.10%	5.90%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.14	0.52	0.47
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.2% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1001-1800)/100 * 0.2\% = 1,70\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	30,52 ml	cca 20,00 ml	cca 20,00 ml	cca 20,0 ml
	Ajustare (%)		1.1%	1.1%	1.1%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.1	0.1	0.1
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(30,52-20,00) * 0.1\% = 1,1\%$ pozitiv.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
11.1	Retea de gaze	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.2	Retea de apa	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.3	Retea electrica	La limita terenului	La limita terenului	In apropiere (<=200 m)	La limita terenului
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
11.4	Retea de canalizare	Nu exista	Nu exista	Nu exista	Nu exista
	Ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
12	Indicatori urbanistici				
12.1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12.2	CUT	0.00	0.00	0.00	0.00
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0.6	0.6	0.6
	Ajustare NETA (%)		7.8%	9.2%	7.0%
	Ajustare BRUTA		0.6	0.6	0.6
	Ajustare BRUTA (%)		7.8%	9.2%	7.0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		8.6	7.0	8.6
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	9	9		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	9			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	8,162	rounjit	8,200	8.6
	Valoare teren (LEI)			40,221	42.2

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa): 09-08-22

1 EUR= 4.9050

✓ Valoarea unitara = 8,6 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{Teren } 954 \text{ mp}} = 8.200 \text{ EURO (echivalent a } 40.221 \text{ RON)}$

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN nr. cad. 32508

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		1,460	1,010	1,210
	Suprafata (mp)	2,646.00	3,600.0	2,600.0	2,500.0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		0.41	0.39	0.48

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 0 - 5%. În urma analizei de piață pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere - 5%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0	0	0
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0.4	0.3	0.4
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Conditii de finantare	La piata	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0.4	0.3	0.4
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0.4	0.3	0.4
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0.4	0.3	0.4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	09.08.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0.4	0.3	0.4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	extravilan, comuna Hârtop, nr. cad. 32508, jud. Suceava	extravilan, comuna Cornu Luncii, jud. Suceava	extravilan, comuna Cornu Luncii, jud. Suceava	extravilan, comuna Cornu Luncii, jud. Suceava

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Se va ajusta comparabila 1 cu 8% negativ și comparabilele 2 și 3 cu 10% negativ deoarece acestea au acces la drum pietruit, respectiv asfaltat față de proprietatea subiect ce nu are acces.			
9	Suprafata	2,646.00	3,600.00	2,600.00	2,500.00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-954.0	46.0	146.0
	Ajustare (%)		-0.50%	0.02%	0.07%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.00	0.00	0.00
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(2646-3600)/100 * 0.05 = -0,5\%$ negativ. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	171,10 ml	9,25 ml	13,60 ml	10,51 ml
	Ajustare (%)		8.1%	7.9%	8.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(171,10-9,25) * 0.05 = 9,25\%$ pozitiv.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Fara utilitati	Fara utilitati	Fara utilitati	Fara utilitati
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12.1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12.2	CUT	0.00	0.00	0.00	0.00
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0.0%	0.0%	0.0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Extravilan	Extravilan	Extravilan	Extravilan
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0.0	0.0	0.0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0.0	0.0	0.0
	Ajustare NETA (%)		7.6%	7.9%	8.1%
	Ajustare BRUTA		0.0	0.0	0.0
	Ajustare BRUTA (%)		8.6%	7.9%	8.1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		0.39	0.38	0.47
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criteriile cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	2	2		
	Valoare (EUR/mp)	0.38	0.38		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	0.38			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	998	rounjit	1,000	0.38
	Valoare teren (LEI)			4,905	1.85

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **09.08.2022**

1 EUR= **4.9050**

✓ Valoarea unitara = **1,85 EURO/mp.**

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{Teren } 954 \text{ mp}} = 1.000 \text{ EURO (echivalent a 4.905 RON)}$

4.2.2. Surse de INFORMATII

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agențiile imobiliare colaboratoare și parțial de la instituțiile și persoanele direct implicate în tranzacții.

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului

Ca urmare a aplicării metodei de evaluare, rezultatul obținut este:

Abordarea prin COMPARATII

✓ 8.200 EURO (nr. cad. 32507)

✓ 1.000 EURO (nr. cad. 32508)

Teren în suprafață de 3.600 mp situat în intravilan com. Hârtop, jud. Suceava, nr. cad. 32507 și 32508

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, raportate la localizare și categoria de folosință a terenului evaluat, am considerat că Metoda comparațiilor reflectă cel mai bine condițiile și așteptările pieței imobiliare, este cea mai precisă și trebuie folosită pentru estimarea finală a Valorii Juste.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare "Teren în suprafață de 954 mp identic cu nr. cad. 32507 din intravilanul comunei Hârtop" este de:

40.221 LEI

(Echivalent a 8.200 EURO)

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare "Teren în suprafață de 2.646 mp identic cu nr. cad. 32508 din extravilanul comunei Hârtop" este de:

4.905 LEI

(Echivalent a 1.000 EURO)

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- o valoarea este una globală, fără TVA;
- o valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,9050 LEI;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32507 Hârtop

Nr. cerere	20760
Ziua	04
Luna	08
Anul	2022

Cod verificare
100117921588



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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Hârtop, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32507	954	Teren neîmprejmuit; parcele intravilan, neîmprejmuită

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20760 / 04/08/2022		
Act Notarial nr. 2125, din 04/08/2022 emis de DÎMBU Bogdan Dumitru;		
B1	Se înființează cartea funciara 32507 a imobilului cu numărul cadastral 32507 / UAT Hârtop, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 32447 înscris în cartea funciara 32447;	A1
Act Notarial nr. 2502-contract de partaj, din 19/05/2022 emis de SNP Apostol;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin PARTAJ, cota actuala 1/1	A1
	1) IGNAT GHEORGHE , bun propriu	
	<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 32447/Hârtop, inscrisa prin incheierea nr. 15827 din 21/06/2022;</i>	

C. Partea III. SARCINI .

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

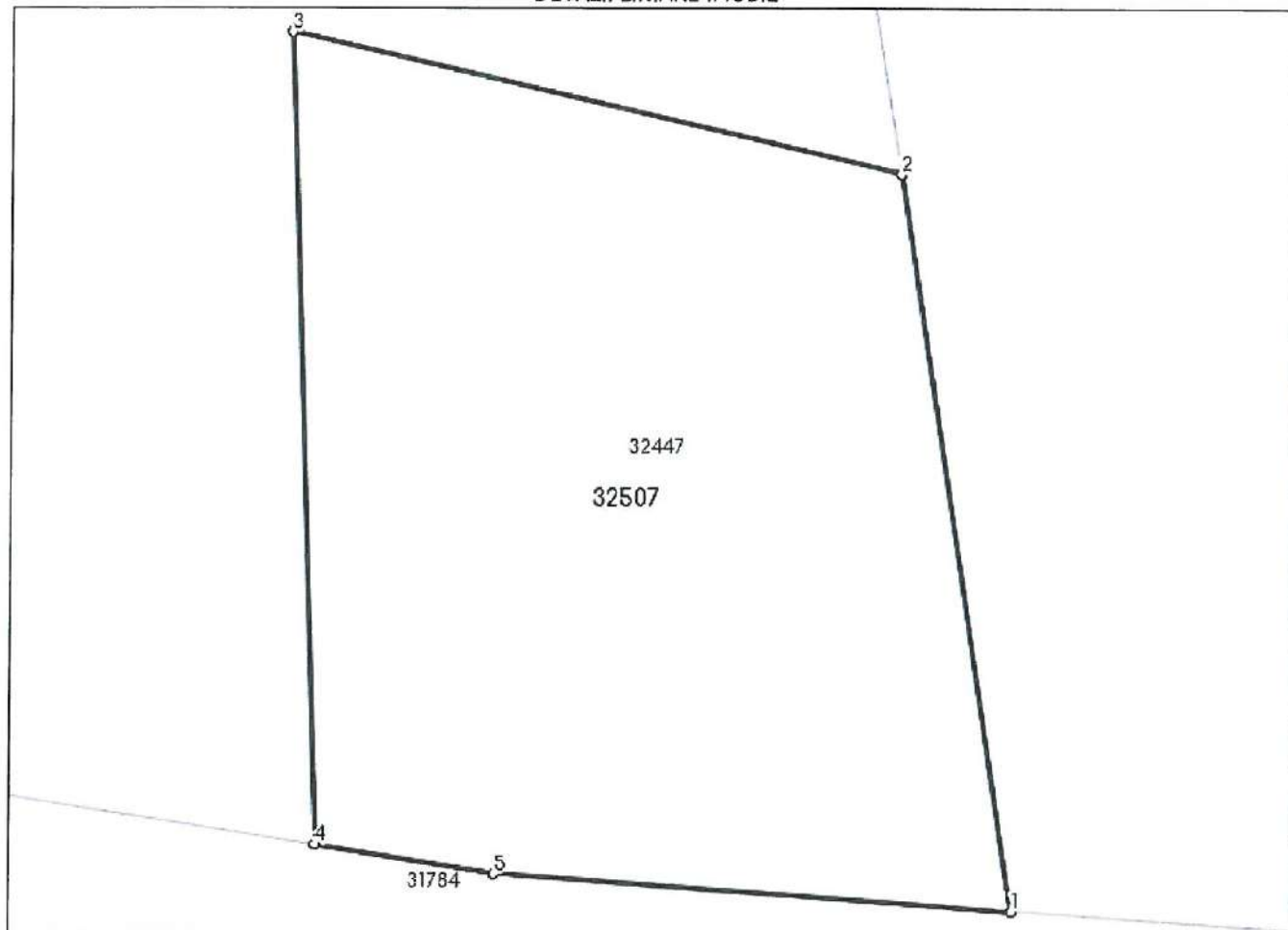
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32507	954	parcela intravilan, neîmprejmuțată

* 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	arabil	DA	954	La iaz	-	-	parcela intravilan, neîmprejmuțată

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	32.45
2	3	27.257
3	4	35.407
4	5	7.864
5	1	22.657

** 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.



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 32508 Hârtop

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

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	32508	2.646	Teren neîmprejmuit; parcele extravilan, neîmprejmuită

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
20760 / 04/08/2022		
Act Notarial nr. 2125, din 04/08/2022 emis de DÎMBU Bogdan Dumitru;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 32508 a imobilului cu numarul cadastral 32508 / UAT Hârtop, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 32447 inscris in cartea funciara 32447;	A1
Act Notarial nr. 2502-contract de partaj, din 19/05/2022 emis de SNP Apostol;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin PARTAJ, cota actuala 1/1	A1
1) IGNAT GHEORGHE , bun propriu		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 32447/Hârtop, inscrisa prin incheierea nr. 15827 din 21/06/2022;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
32508	2.646	parcela extravilan, neîmprejmuită

* 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	arabil	NU	2.646	La iaz	-	-	parcela extravilan, neîmprejmuită

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	27.257
2	3	171.101
3	4	9.188
4	1	170.047

** 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.

