

**ROMANIA**  
**JUDETUL SUCEAVA**  
**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA BAIA**  
**CONSILIUL LOCAL**

**PROCES VERBAL**

**Încheiat cu ocazia desfășurării Ședintei Ordinare publice de lucru a Consiliului Local Baia  
din data de 23 ianuarie 2019**

Şedinta ordinara a Consiliului Local al comunei Baia are loc la sediul Consiliului Local al comunei Baia, fiind convocată prin Dispozitia nr. 3 din 17.01.2019 emisă de Primarul comunei Baia, doamna dr. Maria Tomescu;

La sedință sunt prezenti un numar de 13 consilieri din totalul de 15 consilieri convocați.

Lipsesc nemotivat domnii consilieri Bărăscu Gheorghe si Murarița Florin-Alin.

Şedinta este legal constituită și își poate desfășura lucrările.

La sedință participă de drept, doamna primar al comunei Baia, dr. Maria TOMESCU, doamna Cocean Rodica secretar al comunei Baia, iar ca invitați participă directorii scolilor din comuna Baia, preotii de la parohiile din comune Baia si doamna Gontariu Rodica - consilier personal al Primarului, care intocmeste procesul verbal al sedintei.

Doamna Primar, prezinta scopul convocării ședintei ordinare, arătând că din invitația la ședință și din materialele comunicate, consilierii au luat cunoștință de proiectul ordinii de zi.

In termenul prevăzut de Lege, Comisiile de specialitate ale Consiliului Local, s-au intrunit în componenta lor stabilită prin HCL nr. 29 din 25.06.2016 privind alegerea Comisiilor de specialitate pe domenii de activitate, cu modificările și completările ulterioare, în vederea emiterii avizelor pentru proiectele de hotărâre supuse dezbatării.

**Doamna secretar Cocean Rodica** prezinta domnilor consilieri, obligația acestora de a aduce la cunoștința Consiliului local și de a informa în fiecare sedință despre eventualele conflicte de interes și incompatibilități în care s-ar afla în procesul de adoptare a hotărârilor de pe ordinea de zi potrivit dispozițiilor Legii nr.161/2003 privind unele măsuri pentru asigurarea transparentei în exercitarea demnităților publice, a funcțiilor publice și în mediul de afaceri, prevenirea și sancționarea corupției., precum și prevederile din Legea nr. 2015/2001 respectiv Art. 46. (1) Nu poate lua parte la deliberare și la adoptarea hotărârile consilierul local care, fie personal, fie prin soț, soție, alini sau rude până la gradul al patrulea inclusiv, are un interes patrimonial în problema supusă dezbatărilor consiliului local, cu excepția situațiilor prevăzute la art. 57 alin. (4) și art. 101 alin. (3).

In continuare, ia cuvântul doamna Primar din inițiativa careia a fost convocată sedința ordinată de astăzi a Consiliului local, pentru a prezenta proiectul ordinei de zi;

Doamna dr. Maria TOMESCU, primar al comunei Baia, prezinta consilierilor proiectul ordinii de zi;

- I. Prezentarea procesului verbal al sedintei ordinare din data de 14.12.2018;
1. Proiect de hotărare privind aprobarea acoperirii definitive a deficitului sectiunii de dezvoltare din excedentul bugetului local al anilor precedenți – initiat de primarul comunei.

2. Proiect de hotarare privind stabilirea situațiilor deosebite pentru care se acordă ajutoarele de urgență din bugetul local – initiat de primarul comunei;
3. Proiect de hotarare privind aprobarea Planului de acțiuni și lucrari de interes local pentru persoanele apte de munca din familiile beneficiare de venit minim garantat pentru anul 2019- initiat de primarul comunei;
4. Proiect de hotarare privind aprobarea vânzării și a condițiilor de vânzare a unor bunuri imobile-teren situate în Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia - initiat de primar comunei.
5. Proiect de hotarare privind stabilirea salariilor de bază pentru funcționarii publici și personalul contractual din cadrul familiei ocupationale „Administratie” din primaria comunei Baia, județul Suceava, valabile incepand cu data de 1 ianuarie 2019 – initiat de primarul comunei.
6. Proiect de hotarare privind modificarea Devizului general aprobat prin Hotararea Consiliului local Baia nr. 16 din 28.02.2017 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economi ai investitiei „EXTINDEREA RETELEI DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE IN COMUNA BAIA, JUDETUL SUCEAVA” - initiat de primarul comunei.
7. Proiect de hotarare privind apartenența unor bunuri imobile la domeniul public al comunei Baia, județul Suceava- initiat de primarul comunei.
8. Proiect de hotarare privind trecerea din domeniul privat al comunei Baia in domeniul public al comunei Baia a suprafetei de 7448 mp teren situat pe raza comunei Baia județul Suceava-initiat de primarul comunei.

## **II DIVERSE**

Dupa prezentarea proiectului ordinii de zi, *de către doamna Primar*, anuntanta ca acesta se suplimenteaza cu doua proiecte si anume se consulta consilierii daca sunt si alte propuneri pentru suplimentarea ordinea de zi,

1. Proiect de hotarare privind alegerea presedintelui de sedinta- initiat de domnul viceprimar Biserica Mihai, aceasta intrucat presedintele de sedinta ales la sedinta anterioara a anuntat ca nu va participa , fiind plecat din localitate si
2. Proiect de hotarare privind aprobarea intocmirii documentației tehnico-economice pentru obiectivul de investiții „ Modernizare drumuri in comună Baia si reprofilare parau Bogata, in comună Baia, județul Suceava”. In acelasi timp anunta retragerea proiectului de hotarare de la pct 6- privind modificarea Devizului general aprobat prin Hotararea Consiliului local Baia nr. 16 din 28.02.2017 privind aprobarea indicatorilor tehnico-economi ai investitiei „EXTINDEREA RETELEI DE ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE IN COMUNA BAIA, JUDETUL SUCEAVA” - deviyul nefiind actualiyat corespunyator pentru a putea fi supus aprobarii.

Se consulta consilierii locali daca mai au si alte propuneri. Nefiind propuneri se sepune spre aprobare proiectul ordinii de zi suplimentat care se aproba in unanimitate de voturi.

Nemaifiind alte propuneri pentru ordinea de zi, se supune la vot proiectul ordinii de zi, cu amendamentul facut de doamna Primar, care este aprobat in unanimitate de voturi (13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti).

**Doamna secretar Cocean Rodica** informează consilierii si invitati ca, procesul- verbal incheiat in sedinta ordinara a Consiliului Local din data de 14.12.2018 a fost pus la dispozitia consilierilor locali spre consultare, inainte de inceperea sedintei, fiind si comunicat acestora in timp util, odata cu materialele de sedinta.

Nefiind obiectiuni se supune votului consilierilor, procesul verbal incheiat in sedinta ordinara din data de 14.12.2018, care este aprobat in unanimitate de voturi (cu un numar de 13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti)

Inainte de a se trece la discutarea proiectelor de pe ordinea de zi, doamna Primar informeaza consilierii cu privire la eventualele conflictele de interese si incompatibilitati in care s-ar putea afla in procesul de elaborare si adoptare a hotararilor, precizand ca trebuie mare atentie in acest sens.

Se propune discutarea primului proiect de hotarare de pe ordinea de zi;

- **Proiect de hotărâre privind alegerea președintelui de ședință- initiator primarul comunei;**

Se solicita propuneri pentru presedinte de sedinta;

Domnul consilier Gogu Cornel, propune ca presedinte de sedinta pe domnul consilier Lupoia Conștică; Se consulta consilierii daca mai sunt si alte propuneri;

Nefiind alte propuneri se prezinta proiectul de hotarare initiat si expunerea de motive, care insoteste proiectul de hotarare. Proiectul de hotarare este insotit de raportul csecretarului comunei si de aviyul Comisiei de specialitate.

Nemaifiind alte discutii, presedintele de sedinta supune la vot proiectul de hotarare, **privind alegerea președintelui de ședință**, care este adoptat in unanimitate de voturi (13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti)

Inainte de a se trece la discutarea urmatorului punct de pe ordinea de zi, ia cuvantul doamna Primar, care arata ca este prima sedinta de consiliu pe anul 2019 si a invitat sa participe la sedinta directorii de scoli, preotii de la parohiile din comuna, alti invitati pentru a cunoaste mai bine problemele comunei, sa vina cu propuneri pentru anul 2019 care privesc scolile si bisericile din comuna noastra, dar si pentru ca invitati sa cunoasca propunerile noastre pentru bugetul anului 2019, vom tine cont de doleantele si cerintele formulate; Avem propuneri de apartententa a unor bunuri imobile la domeniul public, terenul de la "Releu" Bogata, terenul cu destinatie pasune pentru care exista titlul de proprietate,dar trebuie inventariat in domeniul public, trecerea din domeniul privat in domeniul public a terenului de la Lutarie, etc.

Se trece la discutarea urmatorului proiect al ordinii de zi:

**Proiect de hotarare privind aprobarea acoperirii definitive a deficitului sectiunii de dezvoltare din excedentul bugetului local al anilor precedenti- initiat de primarul comunei;**

Presedintele de sedinta da cuvantul Doamnei primar pentru a prezenta proiectul de hotarare initiat, precum si expunerea de motive, care insoteste proiectul de hotarare.

In continuare, se prezinta raportul compartimentului financiar-contabil la proiectul de hotarare privind aprobarea acoperirii definitive a deficitului sectiunii de dezvoltare din excedentul bugetului local al anilor precedenti;

Proiectul de hotarare este insotit de raportul de avizare al comisiilor de specialitate. Presedintele de sedinta consulta consilierii daca sunt discutii sau propuneri privind proiectul de hotarare prezentat;

Nefiind alte discutii se supune la vot proiectul de hotarare **privind aprobarea acoperirii definitive a deficitului sectiunii de dezvoltare din excedentul bugetului local al anilor precedenti**-care este adoptat in unanimitate de voturi, (13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti)

Se trece la discutarea urmatorului punct al ordinii de zi:

**Proiect de hotarare privind stabilirea situațiilor deosebite pentru care se acordă ajutoarele de urgență din bugetul local - initiat de primarul comunei;**

Presedintele de sedinta da cuvantul doamnei Primar pentru a prezenta proiectul de hotarare initiat, precum si expunerea de motive, care insoteste proiectul de hotarare.

In continuare, se prezinta raportul compartimentului asistenta sociala, la proiectul de hotarare privind stabilirea situațiilor deosebite pentru care se acordă ajutoarele de urgență din bugetul local, din care rezulta modalitatea de acordare a ajutoarelor de urgența, altele decat cele prevazute de Legea nr. 416/2001 cu modificarile si completarile ulterioare, precum si situatiile de risc pentru care se vor acorda aceste ajutoare de urgența, cum ar fi: incendii la locuintele persoanelor cu venituri mici care nu au posibilitatea de acoperire a cheltuielilor pentru refacerea imobilului distrus, afectiuni grave ale persoanelor aflate in situatii de risc, pentru acoperirea partiala a cheltuielilor pentru procurarea medicamentelor, internari, etc;

Vor fi informati consilierii locali cu privire la solicitarile formulate pentru acordarea ajutoarelor de urgența;

Proiectul de hotarare prezentat este insotit de rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate. Presedintele de sedinta consulta consilierii daca sunt discutii sau propuneri privind

Nefiind alte discutii se supune la vot **proiectul de hotarare privind stabilirea situațiilor deosebite pentru care se acordă ajutoarele de urgență din bugetul local - initiat de primarul comunei** -care este adoptat in unanimitate de voturi, (13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti).

Se trece la discutarea urmatorului punct al ordinii de zi:

**- Proiect de hotarare privind aprobarea Planului de acțiuni si lucrari de interes local pentru persoanele apte de munca din familiile beneficiare de venit minim garantat pentru anul 2019- initiat de primarul comunei;**

Presedintele de sedinta da cuvantul doamnei Primar pentru a prezenta proiectul de hotarare initiat, precum si expunerea de motive, care insoteste proiectul de hotarare.

In continuare, se prezinta raportul compartimentului asistenta sociala, la proiectul de hotarare privind aprobarea Planului de acțiuni si lucrari de interes local pentru persoanele apte de munca din familiile beneficiare de venit minim garantat pentru anul 2019;

Proiectul de hotarare prezentat este insotit de rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate.

Presedintele de sedinta consulta consilierii daca sunt discutii sau propuneri privind proiectul de hotarare prezentat;

Nefiind alte discutii se supune la vot **proiectul de hotarare privind aprobarea Planului de acțiuni si lucrari de interes local pentru persoanele apte de munca din familiile beneficiare de venit minim garantat pentru anul 2019**-care este adoptat in unanimitate de voturi, (13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti).

Se trece la discutarea urmatorului punct al ordinii de zi:

**Proiect de hotarare privind aprobarea vânzării si a condițiilor de vânzare a unor bunuri imobile-teren, situate în Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia - initiat de primar comunei.**

Presedintele de sedinta da cuvantul doamnei Primar pentru a prezenta proiectul de hotarare initiat, precum si expunerea de motive, care însotesc proiectul de hotarare.

In continuare, se prezinta raportul compartimentului de resort, la proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării si a condițiilor de vânzare a unor bunuri imobile-teren, situate în Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia;

Proiectul de hotarare prezentat este insotit de rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate. Presedintele de sedinta consulta consilierii daca sunt discutii sau propuneri privind proiectul de hotarare prezentat;

Nefiind alte discutii se supune la vot **proiectul de hotarare privind aprobarea vânzării si a condițiilor de vânzare a unor bunuri imobile-teren, situate în Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia** - care este adoptat in unanimitate de voturi, (13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti).

Se trece la discutarea urmatorului punct al ordinii de zi:

- **Proiect de hotarare privind stabilirea salariilor de bază pentru funcționarii publici și personalul contractual din cadrul familiei ocupationale „Administratie” din primaria comunei Baia, județul Suceava, valabile incepand cu data de 1 ianuarie 2019 – initiat de primarul comunei.**

Presedintele de sedinta da cuvantul doamnei Primar pentru a prezenta proiectul de hotarare initiat, precum si expunerea de motive, care insoteste proiectul de hotarare.

In continuare, se prezinta raportul comportamentului financiar contabil, patrimoniu, impozite si taxe locale, la proiectul de hotarare privind stabilirea salariilor de bază pentru funcționarii publici și personalul contractual din cadrul familiei ocupationale „Administratie” din primaria comunei Baia, județul Suceava, valabile incepand cu data de 1 ianuarie 2019

Proiectul de hotarare prezentat este insotit de rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate. Presedintele de sedinta consulta consilierii daca sunt discutii sau propuneri privind proiectul de hotarare prezentat;

Doamna primar ia cuvantul si arata ca a initiat acest proiect de hotarare, deoarece Guvernul a stabilit prin Hotarare, majorarea salariului minim brut la 2080 lei de la data de 01.01.2019.

Pentru toti salariatii ramane acelasi coeficient stabilit in baza Legii nr. 153/ 2017, calculat la salariul minim brut de 2080 lei.

Presedintele de sedinta consulta consilierii daca mai sunt alte discutii sau propuneri privind proiectul de hotarare prezentat;

Nefiind alte discutii se supune la vot **proiectul de hotarare privind stabilirea salariilor de bază pentru funcționarii publici și personalul contractual din cadrul familiei ocupationale „Administratie” din primaria comunei Baia, județul Suceava, valabile incepand cu data de 1 ianuarie 2019-** care este adoptat in unanimitate de voturi, (13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti).

Se trece la discutarea urmatorului punct al ordinii de zi:

**Proiect de hotarare privind apartenența unor bunuri imobile la domeniul public al comunei Baia, județul Suceava- initiat de primarul comunei.**

Presedintele de sedinta da cuvantul doamnei Primar pentru a prezenta proiectul de hotarare initiat, precum si expunerea de motive, care insoteste proiectul de hotarare.

In continuare, se prezinta raportul comportamentului de resort, la proiectul de hotarare privind apartenența unor bunuri imobile la domeniul public al comunei Baia, județul Suceava-

Proiectul de hotarare prezentat este insotit de rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate.

Presedintele de sedinta consulta consilierii daca sunt discutii sau propuneri privind proiectul de hotarare prezentat;

Doamna primar ia cuvantul si arata ca a initiat acest proiect de hotarare, deoarece doua suprafete de teren dintre care una are categoria de drum dar si pasunea comunei inscrisa in titlul de proprietate, nu sunt evidențiate in cartea funciara si nu sunt inventariate;

Presedintele de sedinta consulta consilierii daca mai sunt discutii sau propuneri privind proiectul de hotarare prezentat;

Nefiind alte discutii se supune la vot **proiectul de hotarare privind apartenența unor bunuri imobile la domeniul public al comunei Baia, județul Suceava**- care este adoptat in unanimitate de voturi, (13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti).

Se trece la discutarea urmatorului punct al ordinii de zi:

**-Proiect de hotarare privind trecerea din domeniul privat al comunei Baia in domeniul public al comunei Baia a suprafetei de 7448 mp teren situat pe raza comunei Baia județul Suceava- initiat de primarul comunei.**

Presedintele de sedinta da cuvantul doamnei Primar pentru a prezenta proiectul de hotarare initiat, precum si expunerea de motive, care insoteste proiectul de hotarare.

In continuare, se prezinta raportul compartimentului de resort, la proiectul de hotarare privind trecerea din domeniul privat al comunei Baia in domeniul public al comunei Baia a suprafetei de 7448 mp teren situat pe raza comunei Baia județul Suceava, in care se motiveaza necesitatea si oportunitatea trecerii acestei suprafete din domeniul privat in domeniul public al UAT Baia.

Proiectul de hotarare prezentat este insotit de rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate. Presedintele de sedinta consulta consilierii daca sunt discutii sau propuneri privind proiectul de hotarare prezentat;

Ia cuvantul doamna primar care arata ca a initiat acest proiect de hotarare avand in vedere derularea proiectului privind investitia „EXTINDEREA REȚELEI DE ALIMENTARE CU APĂ SI CANALIZARE ÎN COMUNA BAIA, JUDEȚUL SUCEAVA” prin Programul Național de Dezvoltare Locală, motivand ca este necesară si oportuna, trecerea acestei parcele de teren din domeniul privat in domeniul public al comunei Baia, pentru amplasarea „căminelor” Situația juridica a terenului, respectiv apartenența acestuia la *domeniul public*, fiind o condiție si o cerință expres prevăzută și impusă in documentația tehnico- economică privind această investiție.

Presedintele de sedinta consulta consilierii daca mai sunt discutii sau propuneri privind proiectul de hotarare prezentat;

Nefiind alte discutii se supune la vot **proiectul de hotarare privind trecerea din domeniul privat al comunei Baia in domeniul public al comunei Baia a suprafetei de 7448 mp teren situat pe raza comunei Baia județul Suceava**-care este adoptat in unanimitate de voturi,

(13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti).

Se trece la duscutarea ultimului proiect al ordinii de zi;

**Proiect de hotarare privind aprobarea intocmirii documentației tehnico-economice pentru obiectivul de investiții „ Modernizare drumuri in comuna Baia si reprofilare parau Bogata, in comuna Baia, județul Suceava” initiator primarul comunei;**

Presedintele de sedinta da cuvantul doamnei Primar pentru a prezenta proiectul de hotarare initiat, precum si expunerea de motive, care insoteste proiectul de hotarare.

In continuare, se prezinta raportul compartimentului de resort, la proiectul de hotarare supus dezbaterei;

Presedintele de sedinta consulta consilierii daca mai sunt discutii sau propuneri privind proiectul de hotarare prezentat;

Nefiind alte discutii se supune la vot **proiectul de hotarare aprobarea intocmirii documentației tehnico-economice pentru obiectivul de investiții „ Modernizare drumuri in comuna Baia si reprofilare parau Bogata, in comuna Baia, județul Suceava”**

care este adoptat in unanimitate de voturi, (13 voturi pentru din totalul de 13 consilieri prezenti).

Presedintele de sedinta informeaza consilierii ca au fost dezbatute si adoptate toate proiectele de hotarare de pe ordinea de zi.

In continuare ia cuvantul doamna primar care prezinta consilierilor situatia bugetului local la finele anului 2018, aratand ca excedentul inregistrat va fi utilizat pentru proiecte de investitii, infrastructura locala, gradinita, apa- canal in satul Bogata, prin PNLD fiind deja semnat contractul cu DARO CONSTRUCT; alte lucrari de investitii, exemplificand: extindere apa- canal in sat Baia, asfalt in sat Baia; proiect POR, proiect prin CNI – 5 Km. de drumuri asfaltate, avem de platit avizele, proiect tehnic; infiintare retele gaz metan pentru care s-a depus solutia la Transgaz impreuna cu UAT Cornu Luncii;

Informeaza in continuare ca avem un proiect pentru afterskool aprox. 200.000 euro, vom achiziona un buldoexcavator, s-a facut achizitia publica pentru dotare Camin Cultural, achizitionare costume populare, mobilier;

Avem un proiect pentru regularizare parau Bogata peste un milion euro, proiect pentru Dispensar nou in sat Baia in anul 2019, finalizarea praznicarului de la Biserica Alba;

Ia cuvantul domnul consilier Gogu Mihail-Cornel care intreaba daca Dispensarul Uman se construieste si din bani europeni, sau numai din bugetul local? Intreaba daca cu 1,5 milioane lei se vor finaliza lucrările la dispensar?

Doamna primar, raspunde ca acest Dispensar se va construi din bugetul local, iar pentru praznicar nu este suficienta aceasta suma.

Ia cuvantul domnul consilier Munteanu Vasile, care propune alt teren pentru Dispensarul Uman din domeniul public, teren la Lefter langa farmacie;

Domnul consilier Gogu Cornel, intreaba ce suprafata de teren este pana la Casa Stoleru?

Doamna primar, raspunde ca nu este o suprafata de teren suficiente pentru Dispensar;

In continuare ia cuvantul preot Gusa Ioan, care multumeste consilierilor pentru sprijinul primit in anul 2018. Pentru anul 2019 ar dori sa faca un pavaj in jurul bisericii, sa execute consolidarea temeliei, sa se execute un sant betonat;

Va intocmi un deviz de lucrari si va comunica suma necesara pentru aceste lucrari;

Ia cuvantul parintele Ciofu, care arata ca trebuie achitate lucrari executate in anul 2018, la acoperisul bisericii ar fi nevoie de tabla normala, nu foarte scumpa! Se va face o factura proforma pentru invelitoarea la Biserica; praznicarul existent este proprietate privata;

Ia cuvantul doamna primar care arata ca in comuna noastra avem populatia imbatranita, cei mai multi merg la Biserica;

Avem in plan pentru anul 2019 construirea unei porti de intrare in comuna Baia dinspre Sasca;

Ia cuvantul preotul parohiei sat Bogata, care arata ca la biserica din satul Bogata sunt lucrari mari de executat , catapeteasma bisericii, casa de praznuire este neancapatoare, nu exista un spatiu de protocol, trebuie sa existe o alea principal la biserica, sunt cheltuieli mari, aprox. 2 miliarde lei vechi pentru pictura, catapeteasma, imprejmuire cimitir;

Ia cuvantul domnul consilier Hlihor Neculai, care arata ca ar trebui imprejmuit terenul cimitirului de la Biserica Alba.

Ia cuvantul d-ra Potlog Roxana- Director a Scolii Baia, care arata ca exista o foarte buna colaborare cu consiliul local, proiectul pentru scoala "Nicolae Stoleru" va fi evaluat, Scoala trebuie anvelopata, acoperisul este deteriorat; trebuie sa obtinem autorizatie ISU pentru Gradinita Baia, au fost amendati cu prilejul controlului, nu exista nici autorizatie sanitara pentru Gradinita Baia;

Arata in continuare ca ar fi necesar mobilier pentru Scoala si decontarea navetei cadrelor didactice, aprox. 40.000 lei;

Doamna primar, ia cuvantul si arata ca prin PNLD sunt aprobate in total 200 proiecte din 600 depuse de UAT -uri; Scolile primesc 700 euro/ elev pentru proiecte;

D-na director a Scolii Bogata, ia cuvantul si arata ca la Scoala Bogata suma necesara pentru naveta cadrelor didactice este de 30.000 lei, trebuie sa ne punem deacord; in urmatorii doi ani va fi foarte greu, dar trebuie sa respectam legea; se va discuta in consiliu local.

Doamna primar arata ca este adevarat, naveta cadrelor didactice trebuie decontata este Lege, dar in administratia publica locala nu se deconteaza naveta; Directorii de scoli sunt manageri, din Baia avem numai doua cadre didactice restul fac naveta, avem profesori calificati care nu au loc in scolile din comuna Baia; La scoala Bogata nu avem sala de sport;

Cand vom avea bugetul pe anul 2019 vom analiza care sunt prioritatile, primim bani din cote defalcate din impozit;

Ia cuvantul domnul consilier Natu Ioan, care arata ca este deacord cu problemele ridicate de doamna primar, suma pentru decontarea navetei cadrelor didactice este foarte mare, de aceea se cere parerea consilierilor cand se aproba bugetul;

Doamna director a scolii Bogata , arata ca isi asuma raspunderea si nu va da banii pentru naveta cadrelor didactice, optand pentru constructia unei Sali de sport la scoala Bogata; sunt necesare obiecte de inventar; Deasemeni arata ca la Scoala nr. 3 Bogata este necesara construirea unui acoperis nou, termoizolare si duraua, trotuar in jurul scolii; Informeaza ca partea din fata a Scolii trebuie consolidata; mai sunt de finalizat patru clase, trebuie sa obtinem autorizatie ISU; La scoala Baia 3 trebuie facuta vidanjarea, remediata canalizarea;

Doamna primar, arata ca este necesar un evaluator la scoala nr. 3 Bogata, ploua in scoala, se impune acoperis si termosistem; se vor remedia grupurile sanitare; Informeaza consilierii ca in luna septembrie 2019 se va inaugura Gradinita;

Pentru proiect pe 7.2. este necesar bransament, exista intocmit P.T

Doamna primar, informeaza ca avem de asfaltat de la str. Campului pana la str. Gavrilescu, avem ridicari topo de la Gaz; trebuie sa finalizam gardul de la Biserica Petru Rares; vom acoperi Gradinita, avem de construit podul de pe str. Petuniei, se vor achizitiona tomberoane;

La cimitir se va cumpara teren pentru extindere, se va tine cont si de propunerea consilierilor; trebuie largit cimitirul pentru morminte;

Informeaza ca dupa data de 15 februarie vom avea bugetul pe anul 2019;

Arata deasemeni ca se vor achizitiona 250 bucati tomberoane, un compresor pentru cauciucuri la buldoexcavator;

In anul 2018 s-a incasat mai mult la salubrizare comparativ cu anii anteriori;

Pentru Caminul Cultural avem nevoie de aviz ISU; reintereaza problema iluminatului public pe str. Visinilor; vom achizitiona 100 lampi pentru iluminatul public; vom achizitiona o masila de tuns iarba; pentru serviciul voluntar pentru situatii de urgenza vom achizitiona furtune, costume, materiale necesare pentru interventii; Informeaza consilierii ca in anul 2019 vom infiinta Politia locala, avem posturi vacante; Vom infiinta o camera de urgenta pentru femeile maltratate;

La sediul Primariei vom executa lucrari de curatenie, zugravit;

Vom finaliza digul de la Mihaila; punctile de pe paraul Bogata; parcurile „Susesi” si „Joseni”

Ia cuvantul domnul consilier Gogu Cornel, care reintereaza o propunere facuta in anul 2018 si anume realocarea sumei de 25.000 lei pentru parcul „General Stefanescu”

Doamna Primar, informeaza ca pentru lăcașurile de cult, se vor aloca in anul 2019 din bugetul local 20-25.000 lei pentru fiecare parohie, cu decontarea sumei pentru cheltuielile efectuate, conform prevederilor legale;

Vom acorda titlul de cetatean de onoare cu prilejul festivitatilor organizate de Zilele comunei Baia; Alte lucrari pe care le vom efectua in anul 2019- decolmatarea garlei din sat Baia, achizionarea unui numar de cinci hidranti, str. Magnoliei se va racorda la apa- canal, deasemeni extindere apa- canal pe strazile Fantanarenilor si Duzilor;

Ia cuvantul domnul consilier Gocu Cornel, care ridică problema cainilor vagabonzi, este o mare problema cu acești caini vagabonzi trebuie facut ceva, sunt foarte multi caini care prezinta un real pericol mai ales pentru copii;

In continuare sunt prezentate cererile prin care se solicita scutiri la plata taxei pentru salubrizare; cererea numitului Pandel Florin este un caz social, are de plata o suma foarte mare la salubrizare, penalizari, in total suma de 4.000 lei, este o familie cu 13 copii, nu are posibilitate sa plateasca;se vor intocmi anchete sociale pentru toate familiile care solicita aceste scutiri, sunt cazuri sociale si aceste sume se reporteaza de ani de zile, nu s-a tinut cont de aceste cazuri, taxele au fost pe persoane indiferent de numarul de copii minori; acum am tinut cont in hotararea privind impozitele si taxele locale de aceste taxe la salubrizare;

Dupa aprobatia bugetului local, vom adopta o hotarare pentru aceste scutiri; sunt penalizari foarte mari pentru familiile fara venituri sau cu venituri foarte mici;

In continuare presedintele de sedinta prezinta propunerea de acordare a calificativului pentru secretarul comunei, d-na Cocean Rodica pentru evaluarea activitatii pentru anul 2018, propunerea contine calificativul „ foarte bine”;

Domnul consilier Gogu Cornel spune ca acest calificativ de „foarte bine” reflecta rezultatele pentru activitatea desfasurata de secretarul comunei Baia in anul 2018. De aceeasi parere sunt si ceilalti domni consilieri.

Presedintele de sedinta consulta consilierii daca mai sunt si alte probleme de discutat in sedinta ordinara de astazi;

Nemaifiind alte probleme / discutii, se declara inchise lucrările sedintei ordinare a Consiliului Local Baia, judetul Suceava, din data de 23 ianuarie 2019, presedintele de sedinta multumind celor prezenti pentru participare.

**Drept pentru care s-a incheiat prezentul proces- verbal.**

**PRESEDINTE DE SEDINTA  
LUPOAIA CONSTANTIN**



**SECRETARUL COMUNEI  
jr. COCEAN RODICA**

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE  
privind alegerea președintelui de ședință**

Consiliul Local al comunei Baia județul Suceava,  
Luand în dezbatere:

- Expunerea de motive a domnului viceprimar Biserică Mihai , în calitate de initiator, înregistrată sub nr.679 din 22.01.2019;
- Raportul de specialitate al secretarului comunei, înregistrat sub nr. 680 din 22.01.2019.
- Raportul de avizare al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor înregistrat sub nr. 723 din 23.01.2019;

Analizând temeiurile juridice respectiv prevederile:

- art. 35 alin.(1), art.41, art. 47 alin.(1) din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art.9 alin.(1) din Ordonanța Guvernului nr. 35/2002 pentru aprobarea Regulamentului cadru de organizare și funcționare a consiliilor locale, aprobată prin Legea nr.673/2002;

In temeiul art.45 alin.(1), art.47, art.115 alin.(1) lit. „b” din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTARASTE:**

**Art.1** Se alege ca președinte de ședință, domnul consilier local Lupoia Costică, care va conduce sedintele Consiliului Local al Comunei Baia și va semna hotărările adoptate de acesta, potrivit legii, începând cu luna ianuarie 2019.

**Art.2** Secretarul comunei Baia va aduce la indeplinire prevederile prezentei hotărari.

Presedinte de sedință,

Consilier local\*



Contrasemnează:

Secretarul comunei

Rodica COCEAN

NR. 1

HOTARARE

privind aprobarea acoperirii definitive a deficitului sectiunii de dezvoltare din excedentul bugetului local al anilor precedenti

Consiliul local al comunei Baia, județul Suceava;

Având în vedere:

- expunerea de motive prezentată de d-na Tomescu Maria, primarul comunei Baia, înregistrată sub nr. 434 din 15.01.2019;
- raportul Compartimentului finanțier contabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat sub nr. 435 din 15.01.2019;
- raportul de avizare al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comună, protecția mediului și turism, Comisiei pentru administrație publică locală, juridica și disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, înregistrat sub nr. 682 din 23.01.2019.
- pct. 5.15.3. alin.(2) din Ordinul Ministerului Finanțelor publice nr. 3809/2018 pentru aprobarea Normelor metodologice privind încheierea exercițiului bugetar al anului 2018,

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin.(4), litera "a", art.45 alin.(1) din Legea 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTARASTE:

**Art.1.** Se aprobă acoperirea definitivă a deficitului sectiunii de dezvoltare, sursa A din excedentul anilor precedenți al comunei Baia, în suma de 1.743.602,89 lei.

**Art.2.** Primarul comunei Baia în calitate de ordonator principal de credite prin compartimentul finanțier contabil vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri .

**Art.3.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija secretarului prin afișare la sediul primăriei comunei Baia.

Președinte de sedință

Consilier local,  
Costică LUPOAIA



BAIA : 23.01.2019

NR. 2

Contrasemnează :  
Secretar comună  
jr. Rodica Cocean



HOTĂRÂRE  
privind stabilirea situațiilor deosebite pentru care se acordă ajutoarele de urgență din bugetul local

Consiliul Local al comunei Baia , județul Suceava, având în vedere:

- expunerea de motive a Primarului comunei Baia, județul Suceava înregistrată sub nr.244 din 09.01.2019;
- raportul de specialitate al Compartimentului de asistenta sociala, înregistrat sub nr. 247 din 09.01.2019
- rapoartele de avizare ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local Baia înregistrate sub nr. 683/23.01..
- prevederile art.28 alin.(2) din Legea 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.41, art.42, art. 43, art.44, art.45, art.46, art.47 și art. 48 din H.G nr. 50/2011 pentru aprobarea Noi metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr.416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.11, art.15 alin(3), art.16 si art. 129 din Legea 292/2011 a asistenței sociale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art.24 si art.25 din Legea 116/2002 privind prevenirea și combaterea marginalizării sociale, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(6) lit.a pct.2 și ale art.45 alin.(2) din Lege nr.215/2001 a administrației publice locale, republicată cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRÂȘTE :

Art.1. Se aprobă situațiile deosebite pentru care se acordă ajutoarele de urgență precum și cuantumul maxim al acestora, conform Anexei 1, parte integrantă din prezentă.

Art. 2. Se aprobă Metodologia de acordare a ajutoarelor de urgență, în baza Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei 2, care face parte integrantă din prezentă hotărâre.

Art. 3.Compartimentul de asistență socială va lua toate măsurile necesare în vederea ducerii la îndeplinire prevederilor prezentei hotărâri

Art. 4. Începând cu data adoptării prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea orice altă prevedere contrară.

Art . 5. Secretarul comunei Baia va asigura publicitatea și comunicarea prezentei hotărâri instituțiilor și persoanelor interesate prin Compartimentul de asistență socială.



Contrasemnează,  
Secretarul comunei  
jr.Rodica COCEAN



B A I A : 23.01.2019

Nr.3

...nul maxim și situațiile deosebite pentru care se acordă ajutoarele de urgență din bugetul local

**1. Acordarea ajutoarelor de urgență în caz de boală:** în cazul persoanelor care suferă de boli grave, probleme medicale grave la persoane minore și adulte, dovedite cu acte medicale de specialitate ce necesită investigații medicale la clinici de specialitate, intervenții chirurgicale, tratament medical de specialitate, procurarea unor dispozitive medicale, achizitia unei proteze, cu prescripția medicului din care să rezulte starea de urgență, în situație în care familiile au venituri reduse.

*Se pot acorda ajutoare bănești în sumă de maximum 1000 lei, pe baza anchetei sociale și a actelor doveditoare, prin dispoziția Primarului.*

**2. Acordarea ajutoarelor de urgență familiilor sau persoanelor singure care se află în situație de risc datorate:** calamitaților naturale (cutremure, furtuni, alunecări de teren, căderi de arbori, grindină, etc), precum și accidente (rutiere, feroviare, aeriene), respectiv și alte situații, cum ar fi: decesul ambilor părinți când copiii minori sunt prelucrați de familii cu venituri mici, familiile cu mulți copii ai căror părinți ajung înăptări de muncă din diferite cauze, sprijinirea unor persoane fără venituri în vederea punerii în legalitate pe linie de evidență și stare civilă, acordarea de produse obiecte de îmbrăcăminte sau alte categorii de bunuri de strictă necesitate familiilor sau persoanelor singure aflate în situație deosebită, care pot conduce la riscul de excluziune socială;

*Se pot acorda ajutoare bănești în sumă de maximum 1000 lei, pe baza anchetei sociale și a actelor doveditoare, prin dispoziția Primarului.*

**3. Ajutoare de înmormântare:**

(1) În cazul decesului unei persoane beneficiare de ajutor social, a persoanelor fără venit, sau fără locuință, sau fără apartinători legali, în cazul decesului unei persoane singure, sau al unei persoane dintr-o familieale cărei venituri pe membru de familie sunt sub limita nivelului venitului minim garantat pentru o singură persoană, când persoana nu a avut asigurate contribuțiile la fondul asigurărilor sociale și de sanatate, urmașii neputând beneficia de ajutor de înmormântare din partea altor instituții.

*Se pot acorda ajutoare bănești în suma de maximum 1000 lei, pe baza anchetei sociale și a actelor doveditoare, prin dispoziția Primarului.*

**4 . În cazul decesului persoanei vârstnice (persoane care au împlinit vîrsta de pensionare stabilită de lege), definită în sensul Legii nr.17/2000, republicată, privind asistența socială a persoanelor vârstnice, lipsită de susținători legali sau când aceștia nu pot să își îndeplinească obligațiile familiale datorită veniturilor reduse. Acest ajutor se acordă doar în situația în care persoana vârstnică decedată a avut domiciliul în comuna Baia , nu figura ca beneficiară de ajutor social, stabilită în condițiile Legii nr. 416/2011 privind venitul minim garantat, modificată și completată ulterior, nu figura ca asigurată în sistemul asigurărilor sociale de stat . Ajutorul se acordă susținătorilor legali , doar în situație în care aceștia nu au beneficiat de ajutor de deces din partea altor instituții sau, în lipsa reprezentanților legali, oricărui persoane care a asigurat serviciile funerare fără a beneficia de ajutor de înmormântare din partea altor instituții.**

*Se pot acorda ajutoare bănești în suma de maximum 1000 lei pe baza anchetei sociale și a actelor doveditoare, privind suportarea cheltuielilor cu înmormântarea, prin dispoziția Primarului .*

*Se pot acorda ajutoare bănești în sumă de maximum 1000 lei, pe baza anchetei sociale și a actelor doveditoare, prin dispoziția Primarului.*

*Se pot acorda ajutoare bănești în sumă de maximum 1000 lei, pe baza anchetei sociale și a actelor doveditoare, prin dispoziția Primarului.*

6. În cazul decesului unei persoane în străinătate, pentru repatrierea căreia familia trebuie să suporte costuri foarte mari, însă aceasta nu poate să își îndeplinească obligațiile legale datorită veniturilor reduse. Ajutorul se acordă susținătorilor legali, doar în situația în care aceștia nu au beneficiat de ajutor de deces din partea altor instituții sau, în lipsa susținătorilor legali, oricărei persoane care a asigurat serviciile funerare fără a beneficia de ajutor de înmormântare din partea altor instituții, (aceasta condiție se consideră indeplinită în baza declaratiei pe propria raspundere a solicitantului) cu condiția prezentării documentelor justificative care să ateste cheltuielile de înmormântare. Cererea de acordare se depune la Compartimentul de Asistență Socială în termen de 30 de zile lucrătoare de la eliberarea Certificatului de deces.

*Se pot acorda ajutoare bănești în sumă de maximum 2000 lei, pe baza anchetei sociale și a actelor doveditoare, prin dispoziția Primarului.*

7. Acordarea ajutoarelor de urgență familiilor sau persoanelor singure cu venituri reduse pentru familiile ale caror locuințe au fost distruse parțial sau total în urma incendiilor, care fac dovada avariilor cu acte eliberate de autoritățile competente (procesului verbal de constatare a incendiilor).

Cererea de acordare se depune la Compartimentul de asistență socială în termen de 30 de zile lucrătoare de la eliberarea procesului verbal de constatare a incendiilor

*Se pot acorda ajutoare bănești în sumă de maximum 10.000 lei, pe baza anchetei sociale și a actelor doveditoare, prin dispoziția Primarului.*

8. Ajutoarele de urgență se pot acorda și în alte cazuri ce se pot ivi, referitoare la evenimente neprevăzute. Se pot acorda ajutoare bănești până la suma de 1.000 lei pe baza anchetei sociale și a altor acte doveditoare, prin dispoziția primarului.

Primar, Tomescu Maria

Consilier superior,

Pascariu Mihaela

Consilier asistent,

Todirica Elena

Președinte de sedință,  
Consilier local 4  
Costică LURCAIA \*



Contrasemnează,  
Secretarul comunei  
jr.Rodica COCEAN



## METODOLOGIA DE ACORDARE A AJUTOARELOR DE URGENȚĂ, ÎN BAZA LEGII 416/20001 PRIVIND VENITUL MINIM GARANTAT, CU MODIFICărILE ȘI COMPLETărILE ULTERIOARE

Rolul asistenței sociale și al acordării ajutoarelor de urgență: Obiectivul principal al asistenței sociale este protejarea persoanelor care, datorită unor motive de natură economică fizică, psihică sau socială, nu au posibilitatea de:

- a-și asigura singure nevoile sociale;
- a-și dezvolta propriile capacitați și competențe pentru integrare socială, la care se adaugă categorii sociale cu preponderență persoane vârstnice, familii monoparentale, familii cu mulți copii/cu venituri mici/fără venituri.

Conform prevederilor legale în vigoare „statul, prin autoritățile administrației publice centrale și locale își asumă responsabilitatea de realizare a măsurilor și acțiunilor prevăzute în actele normative privind prestațiile sociale și serviciile sociale”.

1. Ajutoarele de urgență se acordă, potrivit prevederilor legale în vigoare, de Primarul Comunei Baia , prin Compartimentul de Asistență Socială .
2. Ajutoarele de urgență se stabilesc în bani sau în natură și reprezintă măsuri financiare destinate asigurării unui standard minim de viață, susținerii familiei și a persoanelor singure, promovării și garantării exercitării de către persoanele cu nevoi speciale a drepturilor și libertăților fundamentale.
3. Primarul poate acorda ajutoare de urgență familiilor sau persoanelor singure aflate în situații de necesitate datorate calamităților naturale, incendiilor, accidentelor, precum și pentru alte situații deosebite stabilite prin hotărâre a consiliului local, în limita prevederilor bugetare anuale, pentru aceeași familie / persoană o singură dată pe an.
4. Dispoziția primarului de acordare a ajutoarelor de urgență are la bază solicitarea scrisă a unui membru de familie sau a persoanei singure, precum și ancheta socială efectuată de personalul din cadrul Compartimentului de asistență socială prin care se certifică situațiile de necesitate sau, după caz, situațiile deosebite în care se află familiile ori persoanele singure.
5. Ajutorul de urgență se acordă la cererea scrisă a persoanei îndreptățite, a reprezentantului familiei sau a reprezentantului legal al persoanei îndreptățite, conform formularului de cerere aprobat prin Hotărâre a consiliului local.
6. Cererea conține date privind componența familiei, veniturile realizate de membrii acesteia, bunurile deținute, da referitoare la situația educațională și profesională a acestora, precum și informații referitoare la nevoile speciale și situațiile particulare în care aceștia se află.

7. Cererea este însoțită împreună cu documentele următoare privind componenta familiei, veniturile realizate de membrii acesteia sau de persoana singură, precum și de orice alte documente privind situația membrilor familiei, prevăzută de lege, în funcție de fiecare caz în parte, după cum urmează:

- a) acte de identitate ale tuturor membrilor de familie ( B.I. , C.I. , C. N., C.I. provizorie);
- b) certificate de căsătorie
- c) certificate de deces
- d) dovezi privind veniturile realizate ( adeverințe de salarizare, cupon de pensie, cupon/extras de alocație, cupon somaj)
- f) adeverință eliberată de Registrul agricol că au/nu au venituri din activități agricole
- g) adeverinta de venit – din Patrimven sau declaratie pe propria raspundere ca nu realizeaza venituri
- h) hotărârea de încuviințare a adopției, de plasament familial al copilului, potrivit legii
- i) hotărârea de divorț
- j) actul din care să rezulte calitatea solicitantului de tutore sau curator
- k) certificat de încadrare într-un grad de handicap
- l) proces-verbal de constatare a incendiului/efectelor calamităților eliberat de organe competente
- m) adeverințe de elev, eliberate în luna curentă sau în luna anterioară depunerii cererii pentru acordarea ajutorului
- n) facturi fiscale însoțite de chitanțe , în original, pe numele celui care face solicitarea , care să reflecte cheltuielile efectuate , după caz.
- o) acte medicale doveditoare ale stării de sănătate (bilete de internare-externare din spital, decizii asupra capacitate de muncă, rețete sau tratamente prescrise de medicul specialis, buletine de analize, scrisoare medicală eliberată de medical specialist, specificându-se diagnosticul și tratamentul propus, durata tratamentului, etc.)
- p) orice alte acte care vin în susținerea cererii privind acordarea ajutorului de urgență .

8. Dosarul întocmit de persoana îndreptățită, reprezentantul familiei sau reprezentantul legal al persoanei îndreptățite, conținând cererea vizată de primar, însoțită de documentele prevăzute la pct.7, în funcție de fiecare caz în parte, se va depune la Compartimentul asistență socială .

9. Personalul de specialitate din cadrul Compartimentului de asistență socială verifică și confruntă datele înscrise în cerere cu actele doveditoare și va efectua ancheta socială la domiciliul sau reședința solicitanților de ajutor de urgență.

Prin ancheta socială se va constata situația de necesitate sau după caz, situația de urgență în care se află familia sau persoana singură. În cazul în care solicitantul refuză să furnizeze actele necesare întocmirii dosarului sau informațiile necesare pentru realizarea anchetei sociale, se consideră că persoana/familia nu îndeplinește condițiile de acordare ajutorului de urgență.

analiza fiecare dosar și va face propuneri de aprobare sau de respingere a solicitărilor de acordare a ajutoarelor de urgență, de stabilire a quantumului ajutorului în limita prevederilor bugetare aprobate.

11. Pentru cererile care nu au îndeplinit condiții de acordare a ajutorului de urgență, personalul de specialitate din cadrul Compartimentului de asistență socială, analiza fiecare dosar și va face propuneri de aprobare sau de respingere a solicitărilor de acordare a ajutoarelor de urgență, de stabilire a quantumului ajutorului în limita prevederilor bugetare aprobate.

12. În baza verificărilor și avizelor obținute, se va întocmi proiectul de dispoziție de aprobare a acordării ajutorului de urgență, ce va fi înaintat Primarului spre aprobare.

13. După aprobare, în termen de 5 zile de la comunicare, Compartimentul de asistență socială va înainta solicitantului un exemplar al Dispoziției Primarului, Compartimentului financiar contabil-impozite și taxe , care va efectua plata ajutorului de urgență.

14. Ajutorul de urgență nu se ia în calcul la stabilirea altor drepturi bănești sau la acordarea altor prestații sociale.

Primar, Tomescu Maria

Consilier superior

Pascariu Mihaela

Consilier asistent,

Todirica Elena

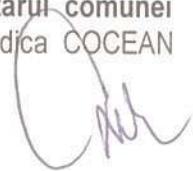
Președinte de ședință,

Consilier local

Costică LUPOAIA



Contrasemnează,  
Secretarul comunei  
jr.Rodica COCEAN



Comuna BAIA

Aprob, Primar,

Nr. /

Tomescu Maria

Vizat.... Compartiment de asistenta sociala

Doamna/Domnule Primar,

Subsemnatul/a \_\_\_\_\_, cu domiciliul în comuna BAIA, județul Suceava\_\_\_\_\_

vă rog să-mi aprobați un ajutor de urgență , conform Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat, cu modificările și completările ulterioare, pentru a depăși următoarea situație :

Solicit acest ajutor deoarece :

Anexez la prezența cerere următoarele documente doveditoare:

Mă oblig să prezint documente justificative pentru suma primită și să raporteze în scris, în termen de 5 zile lucrătoare la ivirea situației, orice schimbare intervenită, de natură să modifice condițiile care au stat la baza acordării ajutorului.

Primar, Tomescu Maria

Consilier superior,

Pascariu Mihaela

Consilier asistent,

Todirica Elena

Președinte de ședință

Consilier local \*

Costică LUPOAIA



Contrasemnează,  
Secretarul comunei  
jr.Rodica COCEAN

ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E

Privind aprobarea Planului de acțiuni și lucrări de interes local pentru persoanele apte de muncă din familiile beneficiare de venit minim garantat pentru anul 2019

Consiliul local al comunei Baia , județul Suceava ;  
Având în vedere:

- Expunerea de motive prezentată de d-na Tomescu Maria primarul comunei Baia , înregistrată sub nr. 245 din 09.01.2019;
- Raportul de specialitate prezentat de Comisia de Asistență Socială și Autoritate Tutelară, înregistrat sub nr. 409 din 14.01.2019;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru pentru Administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, înregistrat sub nr. 684 din 23.01.2019;

În baza prevederilor art. 6 alin.7 din Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat republicată cu modificările și completările ulterioare și ale prevederilor art. 28 alin. 3 din HGR nr. 50/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat;

În temeiul dispozițiilor art. 36 alin.2) lit.(d), alin.6), lit.(a), pct.2 și al art. 45 alin. 1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale republicată cu modificările și completările ulterioare;

H O T A R A S T E:

**Art.1.** Se aprobă Planul de acțiuni și de lucrări de interes local pentru anul 2019, pentru repartizarea orelor de muncă prestate lunar de către persoanele majore apte de muncă din familia beneficiară de ajutor social, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează:

- Compartimentul de asistență socială și autoritate tutelară
- viceprimarul comunei



**CONTRASEMNEAZĂ:**  
Secretarul comunei,  
Jr. Rodica COCEAN

**PLAN DE ACTIUNI**  
**A LUCRARILOR DE INTERES LOCAL DE CATERE UNA DIN TRE PERSONOANELE MAJORE APTE DE MUNCA DIN FAMILIA**  
**BENEFICIARA DE AJUTOR SOCIAL CONFORM LEGII NR. 416/2001**  
**pentru anul 2019**

NR CRT.	DESCRIEREA LUCRARII	ORE MANOPOERA CONFORM NORMATIVELOR LEGALE IN VIGOARE										DEC 2019
		IAN. 2019	FEB. 2019	MARTIE 2019	APRILIE 2019	MAI 2019	IUNIE 2019	IULIE 2019	AUGUST 2019	SEPT. 2019	OCT. 2019	
1.	DESEPEZIT PODURI SI PODETE DE GHEATA SI ZAPADA	2120										
2.	DESEPEZIT DRUMURILE COMUNALE	2110										
	(retea interioara de strazi unde utilajele nu au avut cale de acces)											
3.	CURATENIE GENERALA IN ZONA CENTRALA A COMUNEI	2320				2110	2289			1400	2300	198(
	(adunat resturi vegetale din parc, s.a.)											
4.	IGIENIZAREA ALBIEI RAULUI MOLDOVA	2750								2100		2330
5.	IGIENIZAREA ALBIEI GARLA MORII	2500	1500									
6.	DECOLMATAREA SI CURATIREA PODURILOR SI PODETELOR DE PE RAZA COMUNEI											
7	IGIENIZAREA RAULUI BOGATA								4380	1120	1800	1200

8	COSIT SI ADUNAT IARBA DE PE ZONELE ADIACENTE DRUMURILOR COMUNALE					2000	1970					
9	CURAJAT TROTUARE DE ZAPADA SI GHEA'I'A	1300										2160
10	AMENAJAT SI INTRETINUT RONDURILE DE FLORI					1320	2400	1500				1750
11	TAIAT, DESPICAT, SI ASEZAT LEMNE LA PRIMARIE											2390
12	FASONAT SI PROIECTAT COROANA LA ARBORII DE PE DRUMURILE COMUNALE											2380
13	CURATENIE GENERALA IN CIMITIRUL COMUNAL	1330				2100						1340
14	ÎMPRĂŞTIAT MATERIALE ANTIDERAPANTE	2000	2210									1740
X	<b>TOTAL</b>	5420	6420	6150	5570	6610	5789	6480	5890	6440	6510	6680
												6220

INTOCMIT,  
VICEPRIMAR,  
BISERICĂ MIHAI

PRESEDINTE DE SEPDINTĂ,  
Costică LUPOAIA  
*Costică Lupoiaia*

CONTASEMNEAZĂ,  
SECRETAR COMUNĂ,  
COCEAN RODICA



*[Handwritten signature of Costică Lupoiaia]*

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
COMUNA BAIA - CONSLIUL LOCAL**

**PROIECT**

**HOTĂRÂRE**

**Privind aprobarea Planului de acțiuni și lucrari de interes local pentru persoanele apte de munca din familiile beneficiare de venit minim garantat pentru anul 2019**

Consiliul local al comunei Baia , judetul Suceava ;

Avand in vedere:

- expunerea de motive prezentata de d-na Tomescu Maria primarul comunei Baia , inregistrata sub nr. 245 din 09 .01.2019 ;
- raportul de specialitate prezentat de compartimentul asistenta sociala si autoritate tutelara, inregistrat sub nr. 409 din 14.01.2019;
- raportul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local Baia ;

In baza prevederilor art. 6 alin.7 din Legea nr. 416/2001 privind venitul minim garantat republicata cu modificarile si completarile ulterioare si ale prevederilor art. 28 alin. 3 din HGR nr. 50/2011 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor Legii nr. 416/2001 privind venitul minim garantat;

In temeiul dispozitiilor art. 36 alin.2) lit.(d), alin.6), lit.(a), pct.2 si al art. 45 alin. 1) din Legea nr. 215/2001 a administratiei publice locale republicata cu modificarile si completarile ulterioare;

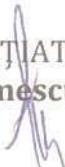
**HOTARASTE:**

**Art.1.** Se aprobă Planul de acțiuni și de lucrări de interes local pentru anul 2019, pentru repartizarea orelor de muncă prestate lunar de către persoanele majore apte de muncă din familia beneficiară de ajutor social, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.2.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează:

- compartimentul de asistenta sociala si autoritate tutelara
- viceprimarul comunei

INITIATOR  
**PRIMAR, Tomescu Maria**



**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea vânzării si a condițiilor de vânzare a unor bunuri imobile-teren situate în  
Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia**

Consiliul Local al Comunei Baia, județul Suceava, având în vedere:

- Expunerea de motive prezentată de primarul comunei Baia, doamna Tomescu Maria înregistrată sub nr. 9828 din 04.12.2018;
  - Raportul comun al Compartimentului buget, finanțe –contabilitate și Compartimentul urbanism și amenajare teritoriu , înregistrat sub nr.9994 din 10.12.2018;
  - Raportul Comisiei de specialitate pentru programe de dezvoltare economico-socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului și turism din cadrul Consiliului Local Baia , județul Suceava, nr. 685 din 23.01.2019;
  - Raportul Comisiei de specialitate pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activitate social-culturală, culte, protective copii din cadrul Consiliului Local Baia, județul Suceava, nr. 685 din 23.01.2019;
  - Raportul Comisiei de specialitate Comisia de specialitate pentru administrația publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor din cadrul Consiliului Local Baia , județul Suceava, înregistrat sub nr. 685 din 23.01.2019;
  - rapoartele de evaluare întocmite de către ing. Plăcintă Cristina – Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr.15267/2018;
  - prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, coroborat cu dispozițiile art. 123 alin. (1) –(2) din Legea nr. 215/2000, cu modificările și completările ulterioare, republicată;
- Luând în considerare:
- prevederile art.6 și art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă.

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(2) lit. c), alin.(5) lit. b), art. 45 alin. (3) art.119 și art. 121 alin. (1) și (2) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE :**

**Art.1.** Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de ing. Plăcintă Cristina-Elena, evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr. 15267/2018 pentru următoarele proprietăți imobiliare:

- (1) terenul în suprafață de 531 mp înscris în Cartea Funciară nr.36104 a comunei Baia, număr cadastral 36104 conform anexei nr.1 la prezenta hotărâre,
- (2) terenul în suprafață de 2.164 mp înscris în Cartea Funciară nr. 33620a comunei Baia , număr cadastral 33620 conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre.
- (3) terenul în suprafață de 1.095 mp înscris în Cartea Funciară nr. 35877 a comunei Baia , număr cadastral 35877 conform anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

- (4) terenul în suprafață de 1.000 mp înscris în Cartea Funciară nr.36107 a comunei Baia, număr cadastral 36107 conform anexei nr.4 la prezenta hotărâre.
- (5) terenul în suprafață de 776 mp înscris în Cartea Funciară nr.36096 a comunei Baia, număr cadastral 36096 conform anexei nr.5 la prezenta hotărâre.
- (6) terenul în suprafață de 578 mp înscris în Cartea Funciară nr. 36091 a comunei Baia, număr cadastral 36091 conform anexei nr.6 la prezenta hotărâre.
- (7) terenul în suprafață de 890 mp înscris în Cartea Funciară nr. 36089 a comunei Baia , număr cadastral 36089 conform anexei nr.7 la prezenta hotărâre
- (8) terenul în suprafață de 700 mp înscris în Cartea Funciară nr. 35881 a comunei Baia , număr cadastral 35881 conform anexei nr.8 la prezenta hotărâre

**Art.2.** Se aprobă vânzarea prin licitație publică cu strigare a următoarelor suprafete de teren din domeniul privat al comunei Baia :

- 1) suprafața de 531 mp teren, categoria arabil , situată în extravilanul comunei Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36104 a comunei Baia , număr cadastral 36104;
- 2) suprafața de 2.164 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 33620 a comunei Baia , număr cadastral 33620.
- 3) suprafața de 1.095 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia , strada Mălinului comuna Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 35877 a comunei Baia, număr cadastru 35877.
- 4) suprafața de 1.000 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia ,strada Vișinilor, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36107 a comunei Baia , număr cadastru 36107.
- 5) suprafața de 776 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia,strada Vișinilor, comuna Baia județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36096 a comunei Baia , număr cadastral 36096.
- 6) suprafața de 578 mp teren, categoria fâneată, situată în extravilanul satului Baia, comuna Baia județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36091 a comunei Baia , număr cadastral 36091.
- 7) suprafața de 890 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,str. Invățător Mihai Gavrilescu, comuna Baia județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36089 a comunei Baia , număr cadastral 36089.
- 8) suprafața de 700 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 35881 a comunei Baia , număr cadastral 35881.

**Art. 3.** Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a suprafetei de 531 mp teren, înscris în Cartea Funciară nr. 36104, conform anexei nr.9 la prezenta hotărâre.

**Art. 4.** Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a suprafetei de 2164 mp teren, înscris în Cartea Funciară nr. 33620,conform anexei nr.10 la prezenta hotărâre.

**Art. 5.** Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a suprafetei de 1.095 mp teren,înscris în Cartea Funciară nr. 35877,conform anexei nr.11 la prezenta hotărâre.

**Art. 6.** Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a suprafetei de 1.000mp teren,înscris în Cartea Funciară nr. 36107 , conform anexei nr.12 la prezenta hotărâre

**Art.7.** Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a suprafetei de 776 mp teren,înscris în Cartea Funciară nr. 36096 , conform anexei nr.13 la prezenta hotărâre.

**Art.8.** Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a suprafetei de 578 mp teren,înscris în Cartea Funciară nr. 36091 , conform anexei nr.14 la prezenta hotărâre

**Art.9.** Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a suprafetei de 890 mp teren,înscris în Cartea Funciară nr. 36089 , conform anexei nr.15 la prezenta hotărâre.

**Art.10.** Se aprobă studiul de oportunitate și caietul de sarcini pentru vânzarea prin licitație publică a suprafeței de 700 mp teren, înscris în Cartea Funciară nr. 335881, conform anexei nr.16 la prezenta hotărâre

**Art. 11.** Se aprobă prețul de pornire a licitației în baza rapoartelor de evaluare pentru terenurile prevăzute la art.2:

- (1) pentru suprafața de 531 mp teren, categoria arabil , situată în extravilanul comunei Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36104 a comunei Baia , număr cadastral 36104, este de 3.01 lei;
- (2) pentru suprafața de 2.164 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 33620 a comunei Baia , număr cadastral 33620 este de 16.838lei.
- (3) pentru suprafața de 1.095 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia , strada Mălinului, comuna Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 35877 a comunei Baia , număr cadastral 35877, este de 8.487 lei.
- (4) pentru suprafața de 1.000 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia ,strada Vișinilor, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36107 a comunei Baia , număr cadastral 36107, este de 7.535 lei.
- (5) pentru suprafața de 776 mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia ,strada Vișinilor, comuna Baia județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36096 a comunei Baia , număr cadastral 36096, este de 5.842 lei.
- (6) pentru suprafața de 578 mp teren, categoria fâneată, situată în extravilanul satului Baia, comuna Baia județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36091 a comunei Baia , număr cadastral 36091, este de 3.242 lei .
- (7) pentru suprafața de 890 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,str. Invățător Mihai Gavrilescu, comuna Baia județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36089 a comunei Baia număr cadastral 36089, este de 7.001 lei.
- (8) pentru suprafața de 700 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, comuna Bai județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 35881 a comunei Baia , număr cadastral 35881, este c 5.380 lei .

**Art.12.** Cheltuielile privind întocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenului supus vânzării, cât și cele privind taxele notariale vor fi suportate de către cumpărător. Prețul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

**Art.13.** Prezenta hotărâre, se comunică: Primarului comunei Baia, Compartimentului finanțier-contabil și achiziții publice , Instituției Prefectului - Județului Suceava, și se afișează la sediul primăriei.

Președinte de sedință,

Consilier local

Costică LUPOAJA



Contrasemnează:

Secretarul comunei  
jr. Rodica COCEAN

BAIA:23.01.2019

NR.5





**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36104 Baia

Nr. cerere	<b>2338</b>
Ziua	<b>29</b>
Luna	<b>01</b>
Anul	<b>2019</b>

Cod verificare



100065992706

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Extravilan

**Adresa:** Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36104	531	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>4089 / 27/02/2018</b>	
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de comuna baia-consiliul local; Act Administrativ nr. 1029, din 29/01/2018 emis de primaria comunei baia;	
B1 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
4	5	15.728
5	6	19.04
6	7	1.071
7	8	16.873
8	9	20.719
9	10	9.807
10	1	0.945

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezентate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tarifui de 20 RON, -Chitanta internă nr.51493/29-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
29-01-2019

Data eliberării,  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

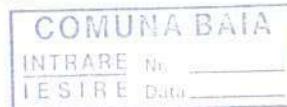




**S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.**

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

Nr. 238/04.09.2018



# RAPORT DE EVALUARE

**Teren extravilan, nr. cad. 36104**

**situat în com. Baia, jud. Suceava**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

Proprietar **Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT**

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

Expert Evaluator **Plăcintă Cristina - Elena**

Data Raportului **04.09.2018**




---

**Notă:**

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

## Către, COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 36104" situată în extravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **531,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafața mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	36104	36104/Baia	531,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
		Total	531,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință, fără acte. Construcția identificată pe nr. cad. 36104 nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspeția proprietății s-a realizat la data de 14.08.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 BAIA**, proprietarul imobilului **COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT**, iar destinatarul raportului este **COMUNA BAIA**.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 14.08.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 delimitizează 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 – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**3.011 LEI**

**(Echivalent a 650 EURO)**

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 04.09.2018 de 1 EUR – 4,6321
- ✓ 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,

Ec. Plăcintă 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 indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă Cristina - Elena  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## CUPRINS

<b>1.1</b>	<b>CERTIFICARE</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PREMIZELE EVALUARII</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE</b>	<b>8</b>
<b>2.5</b>	<b>DATA ESTIMARII VALORII</b>	<b>9</b>
<b>2.6</b>	<b>MONEDA RAPORTULUI</b>	<b>9</b>
<b>2.7</b>	<b>MODALITOȚI DE PLATĂ</b>	<b>9</b>
<b>2.8</b>	<b>INSPECȚIA PROPRIETĂȚII</b>	<b>9</b>
<b>2.9</b>	<b>RISCUL EVALUĂRII</b>	<b>9</b>
<b>2.10</b>	<b>INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA</b>	<b>9</b>
<b>2.11</b>	<b>CLAUZA DE NEPUBLICARE</b>	<b>10</b>
<b>2.12</b>	<b>VALABILITATEA RAPORTULUI</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>DESCRIEREA PROPRIETĂȚII</b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>LOCALIZARE – HARTA</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE</b>	<b>18</b>
<b>4.1</b>	<b>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</b>	<b>18</b>
<b>4.2</b>	<b>EVALUARE</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.</b>	<b>Metoda comparațiilor directe</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.1.</b>	<b>Caracteristici</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.2.</b>	<b>Metodologie</b>	<b>19</b>
<b>4.2.2.</b>	<b>Surse de INFORMATII</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI</b>	<b>23</b>
<b>5.1.1.1.</b>	<b>Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>ANEXE</b>	<b>25</b>
<b>6.1</b>	<b>FOTOGRAFII</b>	<b>25</b>
<b>6.2</b>	<b>ACTE</b>	<b>26</b>

## 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 BAIA 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. Conform CF 36104 a com. cad. Baia imobilul este liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din planul de situație - nr. cad. 36104 din CF 36104 a com. cad. Baia, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții 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;

- ✓ 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 prevazută în raport;
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este parțial împrejmuit.

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în intravilanul localității având o deschidere de 15,72 ml la drum pietruit.
- ✓ 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.
- ✓ Conform studiului de inundabilitate și a studiului hidrogeologic parcela 36104 din CF 36104 se află parțial în zona inundabilă.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ 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 nemodificate 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 de piață. 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 nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

**2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării**

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară “Teren identic cu nr. cad. 36104” situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 531,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	36104	36104/Baia	531,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
<b>Total</b>			<b>531,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință, fără acte. Construcția identificată pe nr. cad. 36104 nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat **în ipoteza liber de sarcini**.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 36104" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

### **2.3 Drepturi de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT** este deplin conform CF 36104 a com. cad. Baia.

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 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ( IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea imprumutului ( IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și Glossarul IVS 2014.

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață 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 cumpărator 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 lunii **SEPTEMBRIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 04.09.2018).

## **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 – 4,6321 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâtă 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 fotografarea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Plăcintă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 14.08.2018.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

## **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 BAIA**, 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 BAIA**, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafețe, istoric, s.a.) care sunt responsabilii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară activitatea pe piața locală;

- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ Oficiul de Cadastru si 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 menționată 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.

### ***2.12 Valabilitatea raportului***

În conformitate cu uzanțele din Romania, 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 identic cu nr. cad. 36104" situată în extravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **531,00 mp**;

Teren	Nr cad	CF	Suprafață mp	Proprietar
A	36104	36104/Baia	<b>531,00 mp</b>	<b>Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT</b>
<b>Total</b>			<b>531,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

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

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

#### 3.1 Descrierea proprietății

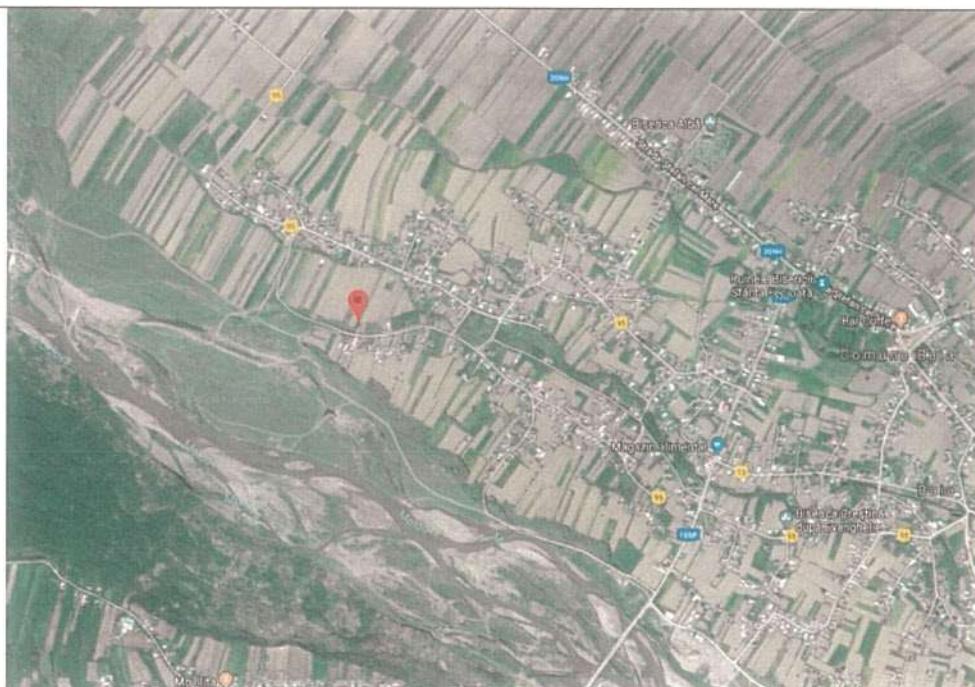
Amplasamentul analizat este format din teren extravilan având categoria de folosință fânaț, în suprafață totală de 531,00 mp, situat în com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și rezidențiale.

Accesul la teren se face din drum pietruit.

Întregul imobil are o deschidere totală la drum pietruit de 15,72 ml și are acces la rețeaua de electricitate.

#### 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 autoreglementează, 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 situate în intravilan, piață a cărei arie geografică se află în zona comunei Baia.**

#### **3.3.1 Piața terenurilor**

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpăratori și vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpăratori și vanzatori. 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 utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

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

În cadrul Com. Baia, în general se constată o inghetare 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 pretul variază în funcție de utilitate.

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri intravilane se încadrează în intervalul 0,90 – 3,00 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevantă pentru a se deduce valoarea de piață a

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36104 din CF 36104 UAT Baia

terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

**Piața terenurilor**

**Tranzacții - Au fost identificare următoarele comparabile:**

Nr. crt.	Nr. contract	Parti contractante	Locatie teren	Suprafata teren (mp), nr. cad.	Preț (RON)	Preț (euro)
1.	5756 din 18.12.2017	<u>vânzător</u> : Budăi C. <u>cumpărător</u> : Budăi V.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	515,00 mp, nr. cad. 35652	4000 RON	860 euro
2.	1769 din 04.05.2018	<u>vânzător</u> : Ioan V. <u>cumpărător</u> : Margean M.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	6500,00 mp, nr. cad. 34213	30000 RON	6460 euro

**Oferte la vânzare:**

Au fost identificare urmatoarele comparabile:

Nr. Crt.	Date contact: Telefon	Localitate	Zona/Strada	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Valoare (EUR/ mp)
1	Telefon: 0751775495	partial intravilan, partial extravilan, Baia	spre Sasca	-	3.272,00	cca 28,90	1,4
2	Telefon: 0745536880	intravilan Fântâna Mare	central	-	15000,00	cca 36,00	2,5
3	Telefon: 0753559710	Râșca, Slătioara	-	-	4844,00	cca 66,00	2,9
4	Telefon: 0740886549	Hârtop	-	-	6100,00	cca 25,00	2,2
5	Patrik	Cornu Luncii	-	-	7500,00	cca 10,00	2,0
6	Telefon: 0749644967	Fântâna Mare, str. Tabon	-	-	3920,00	cca 35,00	1,5
7	Telefon: 0730021960	sat Buda, com Rasca	-	-	5000,00	cca 13,00	3,0

lata cateva din ofertele aferente zonei:

Vând teren arabil, 36 ari, în localitatea Baia (langă Fălticeni), județul Suceava.

Contact: Pavel Gavril, tel.0751.775.495.

■ Post Views: 563



<https://lajumate.ro/teren-15-ha-arabil-loc-de-casa-langa-primarie-2939407.html>

Teren 1,5 ha, arabil, loc de casa, langă primarie

▼ Fântâna Mare, Suceava

Ciprian

2,50 EUR

0745536880

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Zonă	Central	15 ari	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	15000
Încadrare întravilană	36	Utilizat	Da

Preț negociable

Intravilan; întăbulat, 15000 m<sup>2</sup>; loc de casa, arabil, langă primarie; Fântâna Mare, 36 m deschidere la zona stradală; iluminat stradal; apă, canalizare

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36104 din CF 36104 UAT Baia

<https://lajumate.ro/teren-in-rasca-slatioara-3500-1300-mp-6532883.html>

### Teren in Rasca, Slatioara 3500 metri patrati / Negociabili

📍 Slatioara (Rasca), Suceava

Scara 1:10000

**14.000 EUR**



Gheorghita

0753559710

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNTUL

#### IA-TI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ

Online + TV + Web  
Găsește acasă

Iată acum pachetul PROMO cu super reduceri pe produse și un cod unic de reducere.

Zonă: Central Tip teren: Teren constructii

Clasificare teren: Intravilan Suprafață teren (m²): 4844

Front stradal (metri): 66

Preț negociabil

Sunt aproximativ 4844 metri patrati in total, ofer spre vanzare si mai putin, doua terenuri 1321 sau 3517 metri patrati.

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Coordinate google maps: 47.367808,26.132303  
sau caută codul pe internet: BGVB949J+4W

nr. tel. 0753559710

<https://lajumate.ro/teren-6100mp-hartop-suceava-central-4963043.html>

### Teren 6100mp Hartop, Suceava, Central

📍 Hartop, Suceava

Scara 1:10000

**220 EUR**

Visti Rik

0740886549

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNTUL



Zonă: Central Tip teren: Teren constructii

Clasificare teren: Intravilan Suprafață teren (m²): 6100

Vand teren intravilan pentru construcții 34 prajini ( 6100mp ) deschidere 25ml la strada Principala la locul Redi

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36104 din CF 36104 UAT Baia

<https://lajumate.ro/teren-in-cornu-luncii-7500mp-7581987.html>

### Teren in Cornu Luncii 7500mp

• Cornu Luncii, Suceava

2 EUR

Patrick



TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

IA-TI PACHETUL PROMO  
CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ



Construcție ➔  
Ia-ți acum pachetul PROVO cu cele mai bune reduceri de primăvară și un casou la alegeră.  
Închide primul an cu 10% OFF la materiale și 10% OFF la servicii la prețuri de la internet.



Zona

Central

Tip teren

Teren construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Suprafață teren (m²):

7500

Vand teren 7500 m2 in comuna  
Cornu Luncii cu o deschidere la  
drumul european de 10m.

Alege orice produs de gaz sau  
electricitate de la Enel și poți  
câștiga premii pentru casa ta.

Pret = 2 €/m²

<https://homezz.ro/teren-fantana-mare-3920mp-993085.html>

VÂNZARE

### Teren Fantana Mare 3920mp

6.000 EUR

993085



0749644967

TRIMITE MESAJ



1 imagine



Zona

Central

Suprafață teren

3920 m²

Tip teren:

Construibil

Clasificare teren:

Intravilan

teren de vanzare intravilan, întabulat, str. Tabor, deschidere 35 m asfalt,  
canalizare, curenț electric  
accept variante:  
pret 6000 euro neg

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația  
Lejumate.ro

<https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#6de3e17505>

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36104 din CF 36104 UAT Baia



Salveaza ca favorit

60 ani

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, în Buda 2

Râșca, județ Suceava Adăugat la 01.15.24 august 2018 Număr acces: 104495543

Îți place 0 | Distribue

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Proprietar: 5 000 m<sup>2</sup> Intravilan: 5 000 m<sup>2</sup>

Locație: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda din spate Rîșca, pe partea dreaptă înainte de scări și 400 m. Față stradală 12 m.

la îți creditul pe rețele sociale și salveaza însoțitorii pentru comparație.

Vând teren în com. Rîșca sat Buda / în Buda 2) - 5 000 mp.  
Locație: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda din spate Rîșca, pe partea dreaptă înainte de scări și 400 m.  
Față stradală 12 m.

3 €

Samsung Galaxy Note9 Cumpără-l acum

Trimite mesaj

0730 021 960

Râșca, județ Suceava  
Vezi pe harta

Aurel

03 octombrie 2018



## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2018, "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 posibil 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 de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată pentru teren în varianta liberă.

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

### 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 extravilan.

Cea mai bună utilizare a sa este pentru « utilizare – teren liber ».

#### **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.

Aceasta 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 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 quantifica 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 diferențelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele destre 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;

Situările 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.

Etapele 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 nepărtinatoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hecitar sau pe metru pătrat;

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36104 din CF 36104 UAT Baia

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

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, 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. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		860	4.730	15.000
	Suprafata (mp)	531,00	515,0	3.272,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		1,7	1,4	3,0
	Tip tranzactie		Tranzactie	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		0%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,2
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 - 15%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -5%, pentru ofertele de terenuri și 0% pentru terenurile tranzacționate.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2	1	3
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

**Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36104 din CF 36104 UAT Baia**

	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
4	<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Obiective</b>	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Nu este cazul</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
6	<b>Conditii de piata</b>	<b>04.09.2018</b>	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7		<b>loc. Baia, comuna Baia</b>	loc. Baia, nr. cad. 35652, comuna Baia	loc. Baia, comuna Baia, spre Sasca	loc. Buda, com. Râșca, jud. Suceava
	<b>Localizare</b>				
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,1
	<b>Justificare ajustare</b>		Se va ajusta comparabila 3 cu 5% pozitiv deoarece aceasta este situată într-o locație mai rea față de proprietatea subiect.		
8	<b>Acces teren</b>	<b>Drum pietruit</b>	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,1
	<b>Justificare ajustare</b>		Se va ajusta comparabila 3 cu 5% negativ deoarece aceasta are acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.		
	<b>Suprafata</b>		531,00	515,00	3.272,00
<b>5.000,00</b>					

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36104 din CF 36104 UAT Baia

	Diferenta suprafata teren (mp)		16,0	-2.741,0	-4.469,0	
	Ajustare (%)		-0,06%	10,96%	17,87%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,15	0,51	
	Justificare ajustare	Justificare ajustare Se apreciaza o Ajustare de 0.4% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(531-515)/100 *0.4\% = 0.06\%$ negativ. Comparabilele alese au fost alese având ca criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analizând rationamentul evaluatorului.				
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	15,72 ml	12,47 ml	28,9 ml	13 ml	
	Ajustare (%)		1,0%	-4,0%	0,8%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	0,0	
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.3% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(15,72-12,47)*0.3\% = 1,0\%$ pozitiv.				
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	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 ajustări.				
12	<b>Indicatori urbanistici</b>					
12, 1	<b>POT</b>	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 ajustări.				
12, 2	<b>CUT</b>	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 ajustări.				
13	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.				
14		Zona inundabila, extravilan, teren ocupat parțial de constructii	Zona inundabila, extravilan, teren liber	Zona neinundabila, parțial extravilan, teren liber	Zona neinundabila, extravilan, teren liber	
	<b>Alti factori</b>					
	Ajustare (%)		-20%	-10%	-20%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,1	-0,6	

Justificare ajustare		Proprietatea de evaluat se află în extravilanul comunei, terenul nu este ocupat de construcții, iar zona în care este amplasată proprietatea este inundabilă. Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 20% negativ, 10% negativ, respectiv 20% negativ (conform calculelor evaluatorului), deoarece acestea au caracteristici diferite de cele ale proprietății subiect.				
Ajustare NETA Ajustare NETA (%) Ajustare BRUTA Ajustare BRUTA (%) Numar ajustari (diferite de zero) <b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		-0,3 -19,1% 0,4 21,0%	-0,3	0,0	0,0	
			-19,1%	-3,0%	-1,3%	
			0,4	0,3	1,4	
			21,0%	24,9%	48,7%	
		3	Comparabila relevanta	3	5	
<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		1,2	1,3	2,8		
Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta		Valoarea după "Minim ajustare bruta"	Valoarea după "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.		
• Nr. Ajustari		3	3			
Valoare (EUR/mp)		1	1			
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)		1		Valori unitare		
Valoare teren (EUR)		650	rounxit	650	1,22	
Valoare teren (LEI)				3.011	5,7	

Data evaluării (zz.ll.aaaa): 04.09.2018

1 EUR= 4,6321

✓ Valoarea unitara = 1,22 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

$$\checkmark V_{Teren} = 650 \text{ EURO (echivalent a } 3.011 \text{ RON)}$$

#### 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

✓ 650 EURO

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36104 din CF 36104 UAT Baia

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 de Piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a proprietății imobiliare “Teren identic cu parcela 36104” este de:**

**3.011 LEI  
(Echivalent a 650 EURO)**

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

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,6321 LEI;
- 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 aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2018**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,  
Ec. Plăcintă Cristina - Elena  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 6 Anexe

### 6.1 Fotografii



## 6.2 Acte



P'32

Incheiere Nr. 4089 / 27-02-2018



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

Dosarul nr. 4089 / 27-02-2018  
**INCHEIERE Nr. 4089**

**Registrator:** PETRONELA FILIP

**Asistent:** MIHAELA ONISORU

Asupra cererii introduse de COMUNA BAIA domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.101/27-10-2017 emis de comuna baia-consiliul local;  
-Act Administrativ nr.1029/29-01-2018 emis de primaria comunei baia;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impiedimente la inscriere

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 36104
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 36104 UAT Baia;

**Prezenta se va comunica părților:**

COMUNA BAIA  
PINTILESCU CARMEN

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Falticeni, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-suf

Data solutiei,  
02-03-2018

Registrator,

PETRONELA FILIP

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

MIHAELA ONISORU

(parafa si semnatura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

Nr. cerere 4089  
Ziua 27  
Luna 02  
Anul 2018

Cod verificare



100055744141

### EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36104 Baia

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36104	531	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>4089 / 27/02/2018</b>	
.Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de comună baia-consiliul local; Act Administrativ nr. 1029, din 29/01/2018 emis de primaria comunei baia;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală: 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
36104	531	comuna Baia, sat Baia extravilan, jud. Suceava

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Baia



A.Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
	A	531	teren parțial împrejmuit
Total		531	imobil înregistrat în planul cadastral fără licență certă datorită lipsei planului parcerii
B.Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
21	SL	90	locuință, fără acte, nu face obiectul planului
Total		90	
Suprafața din acte a imobilului = 531mp Suprafața măsurată a imobilului = 531mp			
Executant: ing. Pintilescu Carmen		Inspector	
Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren		Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului Oficiu de Cadastru și Puncte Referențiale Suceava	
Data 29.01.2018		Semnătura și ștampila	Data Nume și prenume: PINTILESCU ANCA-IULIANA
Semnătura și ștampila		Ștampila BOF	Funcție: CONSILIER
		<span style="font-size: 2em;">6089/Ne/18</span>	
<b>CERTIFICAT</b> <b>AUTORIZARE</b> Denumire RO-SV-F Nr. 0204 <b>CARMEN PINTILESCU</b> <i>CARMEN PINTILESCU</i> <b>CATEGORIA B</b>			



**EXTRAS DE CARTE FUNCiară  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 33620 Baia

Nr. cerere 2340  
Ziua 29  
Luna 01  
Anul 2019

Cod verificare



100065992788

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33620	2.164	

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
6480 / 07/05/2012	

Act Normativ nr. 18, din 11/04/2012 emis de COMUNA BAIA;

81 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin CONSTITUIRE, cota actuala 1/1

A1

1) COMUNA BAIA - DOMENIU PRIVAT

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (...) (m)
7	8	5.302
8	9	5.242
9	10	10.375
10	11	3.413
11	12	7.942
12	13	10.339
13	14	10.856
14	15	15.214
15	16	47.789
16	1	11.414

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

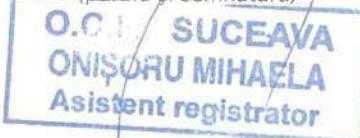
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.51494/29-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
29-01-2019

Asistent Registrator,  
MIHAELA ONIŞORU

Data eliberării,  
/ /

(parafă și semnătura)



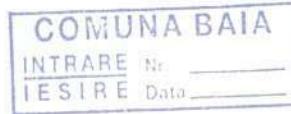
HCL 5/2019



# 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. 239/04.09.2018



CASĂ

## RAPORT DE EVALUARE

Teren intravilan, nr. cad. 33620

situat în com. Baia, jud. Suceava

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

Proprietar **Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT**

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

Expert Evaluator **Plăcintă Cristina - Elena**

Data Raportului **04.09.2018**



---

### Notă:

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

Către,

## COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 33620" situată în intravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **2.164,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	33620	33620/Baia	<b>2.164,00 mp</b>	<b>Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT</b>
<b>Total</b>			<b>2.164,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință, fără acte. Construcția identificată pe nr. cad. 33620 nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adevărată este **valoarea de piață**.

Inspeția proprietății s-a realizat la data de 14.08.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 BAIA, proprietarul imobilului COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, iar destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (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 imprumutului ( IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 14.08.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 delimitizează 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 – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**16.838 LEI  
(Echivalent a 3.635 EURO)**

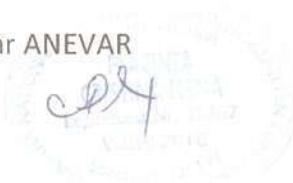
- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 04.09.2018 de 1 EUR – 4,6321
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă 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 indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă Cristina - Elena  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## CUPRINS

<b>1.1 CERTIFICARE .....</b>	<b>4</b>
<b>2 PREMIZELE EVALUARII.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4 BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....</b>	<b>8</b>
<b>2.5 DATA ESTIMARII VALORII .....</b>	<b>9</b>
<b>2.6 MONEDA RAPORTULUI.....</b>	<b>9</b>
<b>2.7 MODALITĂȚI DE PLATĂ.....</b>	<b>9</b>
<b>2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>9</b>
<b>2.9 RISCUL EVALUĂRII .....</b>	<b>9</b>
<b>2.10 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA .....</b>	<b>9</b>
<b>2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE .....</b>	<b>10</b>
<b>2.12 VALABILITATEA RAPORTULUI.....</b>	<b>10</b>
<b>3 PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2 LOCALIZARE – HARTA .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE).....</b>	<b>12</b>
<b>4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE.....</b>	<b>18</b>
<b>4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2 EVALUARE .....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1. Metoda comparațiilor directe .....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.1. Caracteristici.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.2. Metodologie .....</b>	<b>19</b>
<b>4.2.2. Surse de INFORMATII .....</b>	<b>24</b>
<b>5 RECONCILIEREA RESULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>24</b>
<b>5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului .....</b>	<b>24</b>
<b>6 ANEXE.....</b>	<b>25</b>
<b>6.1 FOTOGRAFII.....</b>	<b>25</b>
<b>6.2 ACTE.....</b>	<b>26</b>

## 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 BAIA 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. Conform CF 33620 a com. cad. Baia imobilul este liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din planul de situație - nr. cad. 33620 din CF 33620 a com. cad. Baia, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții 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;

- ✓ 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 interes fracionate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport;
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este parțial împrejmuit.

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în intravilanul localității având o deschidere de 104,57 ml la drum pietruit.
- ✓ 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.
- ✓ Conform studiului de inundabilitate și a studiului hidrogeologic parcela 33620 din CF 33620 se află parțial în zona inundabilă.
- ✓ Inspectia și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ 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 nemodificate 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 de piață. 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 prezumptia 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 nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

**2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării**

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 33620" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **2.164,00 mp**;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	33620	33620/Baia	2.164,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			2.164,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință, fără acte. Construcția identificată pe nr. cad. 33620 nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 33620" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

### **2.3 Drepturi de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT** este deplin conform CF 33620 a com. cad. Baia.

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 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (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 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și Glossarul IVS 2014.

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață 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 cumpărator 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 lunii **SEPTEMBRIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 04.09.2018).

## **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 – 4,6321 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâtă 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 fotografarea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Plăcintă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 14.08.2018.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

## **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 BAIA**, 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 BAIA**, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situatie juridică, economică, suprafețe, istoric, s.a.) care sunt responsabilii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară 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 menționată 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.

### ***2.12 Valabilitatea raportului***

În conformitate cu uzanțele din Romania, 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 identic cu nr. cad. 33620" situată în intravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **2.164,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafața mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	33620	33620/Baia	<b>2.164,00 mp</b>	<b>Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT</b>
<b>Total</b>			<b>2.164,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

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

#### 3.1 Descrierea proprietății

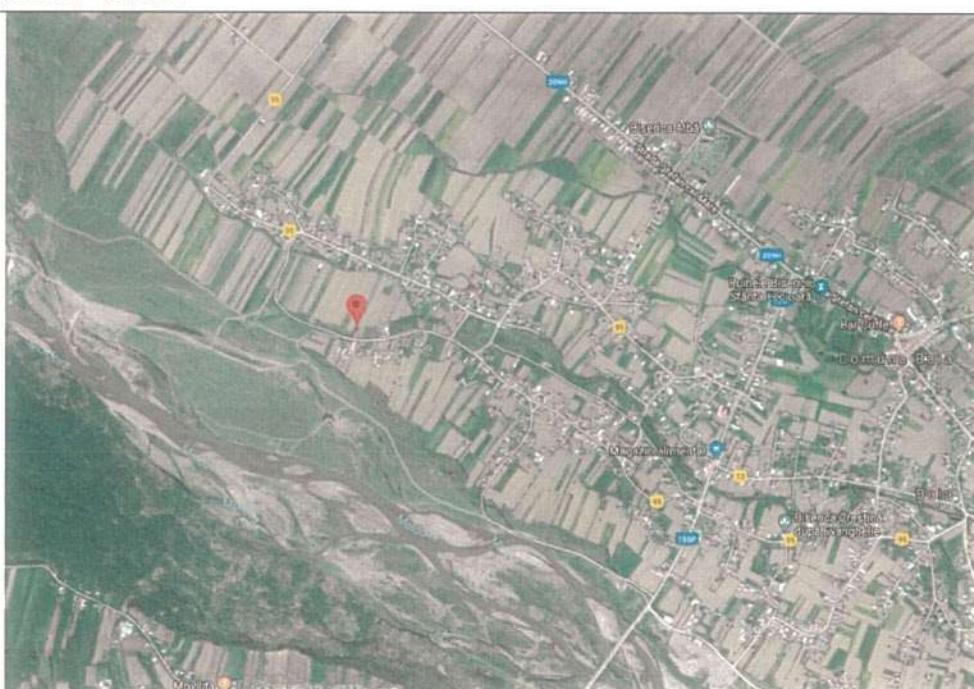
Amplasamentul analizat este format din teren intravilan având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de **2.164,00 mp**, situat în com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și rezidențiale.

Accesul la teren se face din drum pietruit.

Întregul imobil are o deschidere totală la drum pietruit de **104,57 ml** și are acces la rețeaua de electricitate.

#### 3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

### **3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței 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 autoreglementează, 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 situate în intravilan, piață a cărei arie geografică se află în zona comunei Baia.

#### **3.3.1 Piața terenurilor**

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpăratori și vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpăratori și vanzatori. 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 utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

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

În cadrul Com. Baia, în general se constată o inghetare 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 pretul variază în funcție de utilități.

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri intravilane se încadrează în intervalul 0,90 – 3,00 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevantă pentru a se deduce valoarea de piață a

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 33620 din CF 33620 UAT Baia

terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

**Piața terenurilor**

**Tranzacții - Au fost identificate următoarele comparabile:**

Nr. crt.	Nr. contract	Parti contractante	Locatie teren	Suprafata teren (mp), nr. cad.	Preț (RON)	Preț (euro)
1.	5756 din 18.12.2017	<u>vânzător</u> : Budăi C. <u>cumpărător</u> : Budăi V.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	515,00 mp, nr. cad. 35652	4000 RON	860 euro
2.	1769 din 04.05.2018	<u>vânzător</u> : Ioan V. <u>cumpărător</u> : Margean M.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	3.6350,00 mp, nr. cad. 34213	30000 RON	6460 euro

**Oferte la vânzare:**

Au fost identificate urmatoarele comparabile:

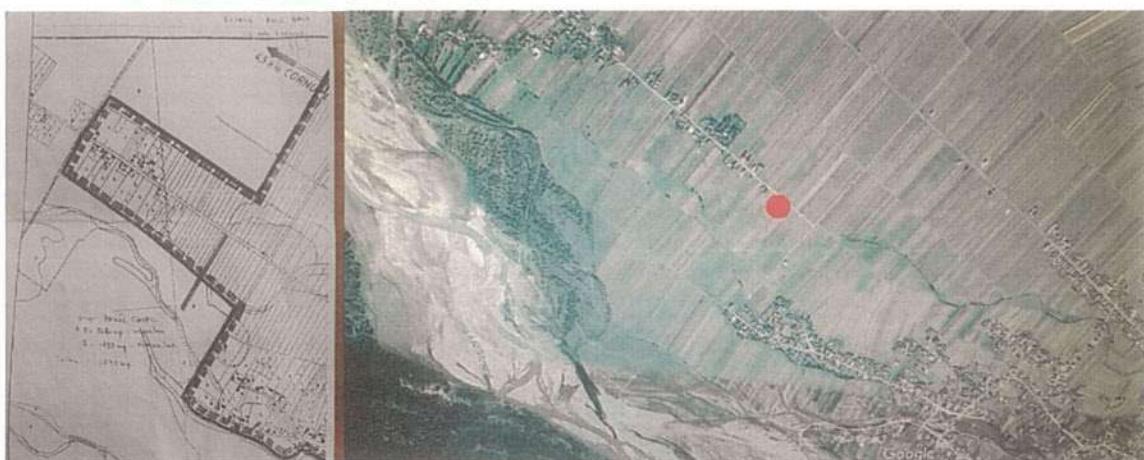
Nr. Crt.	Date contact: Telefon	Localitate	Zona/Strada	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Valoare (EUR/ mp)
1	Telefon: 0751775495	partial intravilan, partial extravilan, Baia	spre Sasca	-	3.272,00	cca 28,90	1,4
2	Telefon: 0745536880	intravilan Fântâna Mare	central	-	15000,00	cca 36,00	2,5
3	Telefon: 0753559710	Râșca, Slătioara	-	-	4844,00	cca 66,00	2,9
4	Telefon: 0740886549	Hârtop	-	-	6100,00	cca 25,00	2,2
5	Patrik	Cornu Luncii	-	-	7500,00	cca 10,00	2,0
6	Telefon: 0749644967	Fântâna Mare, str. Tabon	-	-	3920,00	cca 35,00	1,5
7	Telefon: 0730021960	sat Buda, com Rasca	-	-	5000,00	cca 13,00	3,0

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 33620 din CF 33620 UAT Baia  
lata cateva din ofertele aferente zonei:

Vânđ teren arabil, 36 ari, în localitatea Baia (langă Fălticeni), judeđul Suceava.

Contact: Pavel Gavril, tel.0751.775.495.

■ Post Views: 563



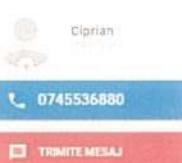
<https://lajumate.ro/teren-15-ha-arabil-loc-de-casa-langa-primarie-2939407.html>

Teren 1,5 ha, arabil, loc de casa, langă primarie

▼ Fântâna Mare, Suceava

Acces direct

2,50 EUR



[SALVĂZĂ ANUNȚUL](#)



Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Clăzită care (teren)	Intravilan	Sufracătă teren (m²)	15000

Front stradal (metri)

36

Uzuri

Da

Preț negocial!

Intravilan, întăbulat, 15000 m², loc de casa, arabil, langă primarie  
Fântâna Mare, 36 m deschidere la anexa, etalon autoritate, documente străbătute, anexă constitutivă

<https://lajumate.ro/teren-in-rasca-slatioara-3500-1300-mp-6532883.html>

**Teren in Rasca, Slatioara 3500 metri patrati / Negociabil**

Stacioara (Rasca), Suceava

Salveaza & Zile

**14.000 EUR**



Gheorghita

0753559710

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNTUL

**IA-TI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ**

IA-TI PACHETUL PROMO CU SUPER REDUCERI DE PRIMĂVARĂ și un codcupoare angajare  
pentru achiziționarea unei telefoane smartphone sau  
tehnologie la prețuri de cumpărături.

Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	4844
Front stradal (metri)	66		

✓ Preț negociabil

Sunt aproximativ 4844 metri patrati in total, ofer spre vanzare si mai putin, doua terenuri 1321 sau 3517 metri patrati.

Coordinate google maps: 47.367808,26.132303  
sau cautati codul pe internet: 8GV8949J+4W

nr. tel 0753559710

<https://lajumate.ro/teren-6100mp-hartop-suceava-central-4963043.html>

**Teren 6100mp Hartop, Suceava, Central**

Hartop, Suceava

Salveaza & Zile

**220 EUR**

Visti Rik

Salveaza & Zile

0740886549

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNTUL

**PORTEAZĂ-TE PE NET-4G NELIMITAT**



Profită de oferta de Paste Telekom și porțează-te acum!

Te bucurăm de net neînțărat 4G și muzică de ultime anizuri, SIM 12.000 lei și 100GB!

Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	6100

Vand teren intravilan pentru construcții 34 prajini ( 6100mp ) deschidere 25ml la strada Principala la locul Redi

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 33620 din CF 33620 UAT Baia

<https://lajumate.ro/teren-in-cornu-luncii-7500mp-7581987.html>

### Teren in Cornu Luncii 7500mp

Cornu Luncii, Suceava

2 EUR

Patrick

1/2



TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

#### IA-ȚI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ

ONLINE

Încearcă acum pachetul PROMO cu super reduceri de primăvară și un casou la alegeră.



Zona

Central

Tip teren

Teren constructie

Clasificare teren

Intravilan

Suprafata teren (m<sup>2</sup>)

7500

Vand teren 7500 m<sup>2</sup> in comuna Cornu Luncii cu o deschidere la drumul european de 10m:

Alege orice produs de gaz sau electricitate de la Enel și poți câștiga premii pentru casa ta.

Pret = 2 €/m<sup>2</sup>

6.000 EUR



0749644967

TRIMITE MESAJ

### VÂNZARE Teren Fantana Mare 3920mp

1 imagine



Make Memories In SPAIN!

We Offer Amazing Vacation Packages.

LEARN MORE

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Disponibilă pe Google Play

Disponibilă pe App Store

gratuit

Zona

Central

Suprafata teren

3920 m<sup>2</sup>

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

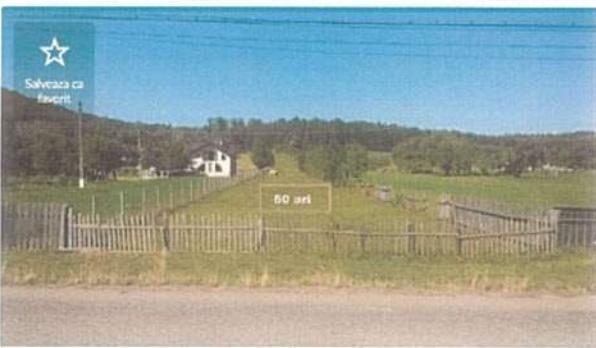
Intravilan

teren de vanzare intravilan, intabulat, str. Tabor, deschidere 35 m asfalt, canalizare, curent electric, accept variante, pret 6000 euro neg

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația  
Lajumate.ro

<https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#6de3e17505>

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 33620 din CF 33620 UAT Baia



Salveaza ca favorit.

80 ani

**Teren 5 000 mp. com. Rîșca, în Buda 2**

Râșca, județ Suceava - Adăugat la 01.10.24 august 2018 | Numar anunt: 104425549

**de în place 0 Distribuie**

Promoveaza anuntul Actualizeaza anuntul

**Proprietar** Intravilan

**Suprafață** 5 000 m<sup>2</sup>

**Locație** la-ti creditul pe reprez. naivete si salveaza timp pentru comparaturi

Vanz teren în com. Rîșca, sat Buda (n. Buda 2) - 5 000 mp.  
Localizare: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda din drum Rîșca - poartă de droptă  
Inalte de scula cu 400 m.  
Front stradal: 13 m.

**3 €**

**Samsung Galaxy Note9**  
**Cumpără-l acum**

**Trimite mesaj**

**0730 021 960**

Râșca, județ Suceava  
Viză pe harta

Aurel

0% taxa de vânzare



## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2018, "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 posibil 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 de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată pentru teren în varianta liberă.

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

### 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 intravilan.

Cea mai bună utilizare a sa este pentru « utilizare – teren liber ».

#### **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.

Aceasta 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 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 quantifica 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 diferențelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele destre 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.

Etapele 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 nepărtințitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hecitar sau pe metru pătrat;

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 33620 din CF 33620 UAT Baia

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

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, 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. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		860	4.730	15.000
	Suprafata (mp)	2.164,00	515,0	3.272,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		1,7	1,4	3,0
	Tip tranzactie		Tranzactie	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		0%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,2
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 - 15%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -5%, pentru ofertele de terenuri și 0% pentru terenurile tranzacționate.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2	1	3
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%

**Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 33620 din CF 33620 UAT Baia**

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	<b>Conditii de finantare</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
4	<b>Conditii de vanzare</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
6	<b>Conditii de piata</b>	04.09.2018	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7	<b>Localizare</b>	loc. Baia, comuna Baia	loc. Baia, nr. cad. 35652, comuna Baia	loc. Baia, comuna Baia, spre Sasca	loc. Buda, com. Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,1

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 33620 din CF 33620 UAT Baia

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% pozitiv deoarece aceasta este situată într-o locație mai rea față de proprietatea subiect.			
8	<b>Acces teren</b>	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,1
	Justificare ajustare	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% negativ deoarece aceasta are acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	<b>Suprafata</b>	<b>2.164,00</b>	515,00	3.272,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		1.649,0	-1.108,0	-2.836,0
	Ajustare (%)		-6,60%	5,74%	11,34%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,11	0,08	0,32
	Justificare ajustare	Justificare ajustare Se apreciaza o Ajustare de 0.4% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(2164-515)/100 *0.4\% = 6,60\%$ negativ. Comparabilele alese au fost alese având ca criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analizând rationamentul evaluatorului.			
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	<b>104,57 ml</b>	12,47 ml	28,9 ml	13 ml
	Ajustare (%)		9,2%	7,6%	9,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,1	0,3
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(104,57-12,47)*0.1\% = 9,2\%$ pozitiv.			
11	<b>Grad de echipare cu utilități</b>	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 ajustări.			
12	<b>Indicatori urbanistici</b>				
12, 1	<b>POT</b>	<b>0%</b>	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 ajustări.			
12, 2	<b>CUT</b>	<b>0,00</b>	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	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	<b>Alti factori</b>	Zona inundabila, teren ocupat parțial de constructii	Zona inundabila, intravilan, teren liber	Zona neinundabila, parțial intravilan, parțial extravilan, teren liber	Zona neinundabila, intravilan, teren liber
	Ajustare (%)		-2%	-18%	-16%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,2	-0,5
	Justificare ajustare	Proprietatea de evaluat se află în intravilanul comunei, terenul este ocupat parțial de construcții, iar zona în care este amplasată proprietatea este inundabilă. Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 2% negativ, 18% negativ, respectiv 16% negativ (conform calculelor evaluatorului), deoarece acestea au caracteristici diferite de cele ale proprietății subiect.			
	Ajustare NETA		0,0	-0,1	0,1
	Ajustare NETA (%)		0,6%	-4,7%	4,5%
	Ajustare BRUTA		0,3	0,4	1,3
	Ajustare BRUTA (%)		17,8%	31,3%	46,5%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	5
	<b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>1,68</b>	<b>1,31</b>	<b>2,98</b>
	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	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	2	2		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	3.636	rounjit	3.635	1,68
	Valoare teren (LEI)			16.838	7,8

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

04.09.2018

1 EUR=

4,6321

✓ Valoarea unitara = 1,68 EURO /mp..

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓  $V_{Teren} = 3.635 \text{ EURO}$  (echivalent a 16.838 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

✓ 3.635 EURO

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 de Piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a proprietății imobiliare "Teren identic cu parcela 33620"** este de:

**16.838 LEI  
(Echivalent a 3.635 EURO)**

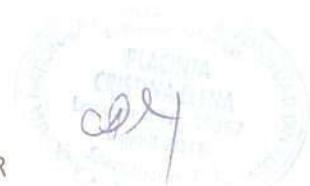
Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,6321 LEI;
- 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 aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2018**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Înțocmit,

Ec. Plăcintă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 6 Anexe

### 6.1 Fotografii



6.2 Acte



Nr. cerere	6480
Ziua	07
Luna	05
Anul	2012

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARA  
pentru  
INFORMARE**

**A. Partea I. (Foaie de avere)**

CARTE FUNCIARA NR. 33620  
Comuna/Oras/Municipiu: Baia

**TEREN intravilan**

Adresa: Baia

Nr. crt.	Nr.cadastral / Nr.topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	33620	Din acte: 2164; Masurata: 2164	-

**B. Partea II. (Foaie de proprietate)**

CARTE FUNCIARA NR. 33620  
Comuna/Oras/Municipiu: Baia

Inscrieri privitoare la proprietate	Observații / Referințe
6480 / 07.05.2012	-
Act normativ nr. 18, din 11.04.2012, emis de COMUNA BAIA	-
1   Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Constituire, cota actuala 1 / 1	A1
1   COMUNA BAIA - DOMENIU PRIVAT	-

**C. Partea III. (Foaie de sarcini)**

CARTE FUNCIARA NR. 33620  
Comuna/Oras/Municipiu: Baia

Inscrieri privitoare la sarcini	Observații / Referințe
NU SUNT	-

**Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 33620 din CF 33620 UAT Baia**

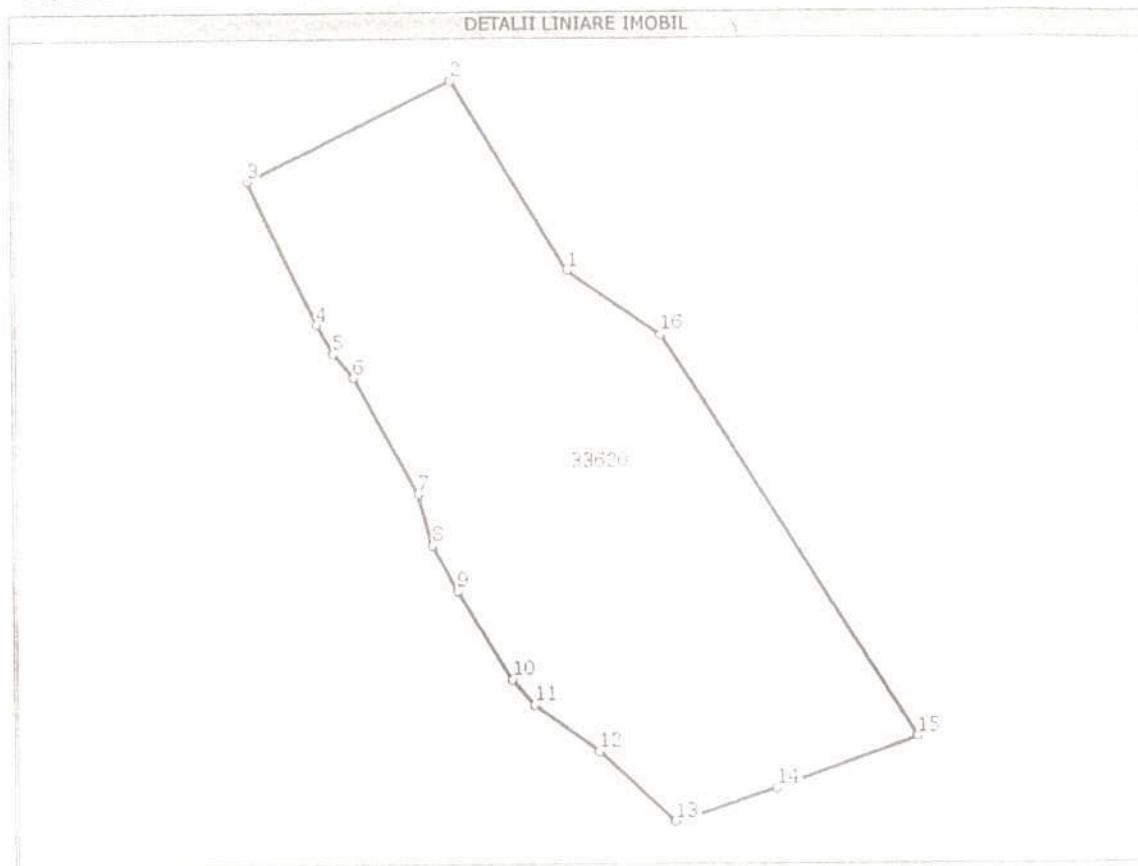
**Anexa Nr. 1 la Partea I**

CARTE FUNCIARA NR. 33620  
Comuna/Oras/Municipiu: Baia

**TEREN intravilan**  
Adresa: Baia

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp) *	Observatii / Referinte
33620	2164	-

\* Suprafata este determinata in planul de proiectie Stereo 70.



**Date referitoare la teren**

Nr. crt.	Categorie de folosinta	Intra vilan	Suprafata (mp)	Nr. tarla	Nr. parcela	Nr. Topografic	Observatii / Referinte
1	arabil	DA	2164	-	-	-	imprejmuit parcial cu gard de lemn

**Lungime Segmente**

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obtinute din proiectie in plan.

Punct inceput	Punct sfarsit	Lungime segment ("m)
1	2	22,0
2	3	23,0
3	4	16,0
4	5	3,0
5	6	3,0
6	7	13,0
7	8	5,0
8	9	5,0
9	10	10,0
10	11	3,0

Lungime Segmente

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

Punct Inceput	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
11	12	8,0
12	13	10,0
13	14	11,0
14	15	15,0
15	16	48,0
16	1	11,0

\*\* Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la metru.

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

Certifică că prezentul extras corespunde întrutotul cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară NU este valabil la autentificarea actelor juridice de notarul public, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211,

Data soluționării,  
10/05/2012

*Asistent-registrator,*  
MIHAELA IONITA

*Referent,*

Data eliberării:

*(semnator)*

*(parafă și semnatură)*

\* Suprafața este determinată pe baza măsurătorilor topografice prin proiecție în planul de referință stereo 70, în conformitate cu art. 32 lit. a) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1995, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Document care conține date cu caracter personal protejate de prevederile Lege nr. 677/2001.

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35877 Baia

Nr. cerere 2343  
Ziua 29  
Luna 01  
Anul 2019

Cod verificare



100065994038

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia, Str Malinului, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35877	Din acte: 2.500 Masurata: 1.095	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18923 / 21/09/2017</b>	
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 7509, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA; Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
B1 1/1 1) <b>COMUNA BAIA, DOMENIU PRIVAT</b>	

**C. Partea III. SARCINI .**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (.. (m))
3	4	13.601
4	5	15.139
5	6	18.551
6	7	8.531
7	8	17.443
8	9	10.801
9	10	10.862
10	1	5.825

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

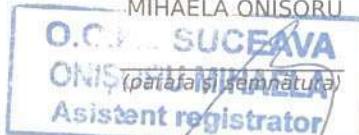
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.51497/29-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
29-01-2019

Data eliberării,  
\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent Registrator,

MIHAELA.ONISORU





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

Sediul social: Sat Sfântu Ilie, str. Morii, nr. 4, ap. 24, com. Scheia, jud. Suceava

Nr. Reg. Com: J33/IIO/2014, CUI: 32745594

Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com

Nr. 234/03.09.2018

Comuna Baia  
Suceava

## RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, nr. cad. 35877**

situat în com. Baia, jud. Suceava

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

Proprietar **Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT**

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

Expert Evaluator **Plăcintă Cristina - Elena**

Data Raportului **03.09.2018**



### Notă:

*Se va tine seama de strictă confidențialitate în ceea ce privește datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acesta nu vor putea fi transmise unor terce persoane, multiplificate parțial sau integral, decât cu acordul prealabil în scris al destinatarului și executorului.*

Către,

## COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 35887" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **1.095,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	35887	35887/Baia	<b>1.095,00 mp</b>	<b>Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT</b>
<b>Total</b>			<b>1.095,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință, fără acte. Construcția identificată cu nr. cad. 35887-C1 nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspeția proprietății s-a realizat la data de 14.08.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 BAIA**, proprietarul imobilului **COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT**, iar destinatarul raportului este **COMUNA BAIA**.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (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 imprumutului ( IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 14.08.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 delimitizează 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 – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**8.487 LEI**  
**(Echivalent a 1.830 EURO)**

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 03.09.2018 de 1 EUR – 4,6375
- ✓ 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,

Ec. Plăcintă 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 legatură 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 indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## CUPRINS

<b>1.1 CERTIFICARE.....</b>	<b>4</b>
<b>2 PREMIZELE EVALUARII.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2 OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4 BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....</b>	<b>8</b>
<b>2.5 DATA ESTIMARII VALORII .....</b>	<b>9</b>
<b>2.6 MONEDA RAPORTULUI.....</b>	<b>9</b>
<b>2.7 MODALITOȚI DE PLATĂ.....</b>	<b>9</b>
<b>2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>9</b>
<b>2.9 RISCUL EVALUĂRII .....</b>	<b>9</b>
<b>2.10 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA .....</b>	<b>9</b>
<b>2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE .....</b>	<b>10</b>
<b>2.12 VALABILITATEA RAPORTULUI.....</b>	<b>10</b>
<b>3 PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2 LOCALIZARE – HARTA .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE).....</b>	<b>12</b>
<b>4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE .....</b>	<b>18</b>
<b>4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2 EVALUARE .....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1. Metoda comparațiilor directe .....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.1. Caracteristici.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.2. Metodologie.....</b>	<b>19</b>
<b>4.2.2. Surse de INFORMATII.....</b>	<b>23</b>
<b>5 RECONCILIAREA RESULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>23</b>
<b>5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului .....</b>	<b>23</b>
<b>6 ANEXE.....</b>	<b>25</b>
<b>6.1 FOTOGRAFII.....</b>	<b>25</b>
<b>6.2 ACTE.....</b>	<b>26</b>

## 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 BAIA 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. Conform CF 35887 a com. cad. Baia imobilul este liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din planul de situație - nr. cad. 35887 din CF 35887 a com. cad. Baia, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții 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 legatură 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;

- ✓ 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 prevazută în raport;
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este parțial împrejmuit.

### 3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în intravilanul localității având o deschidere de 27,08 ml la drum pietruit.
- ✓ 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.
- ✓ Conform studiului de inundabilitate și a studiului hidrogeologic parcela 35887 din CF 35887 se află parțial în zona inundabilă.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ 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 nemodificate 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 de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizuirea valoarei raportată în situația în care acesta nu va confirma presupunerea 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 nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

### **2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării**

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 35887" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 1.095,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	35887	35887/Baia	1.095,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			1.095,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință, fără acte. Construcția identificată cu nr. cad. 35887-C1 nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 35887" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

### 2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT** este deplin conform CF 35887 a com. cad. Baia.

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 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (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 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și Glossarul IVS 2014.

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață 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 cumpărator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinatoare, 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 lunii **SEPTEMBRIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 03.09.2018).

## **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 – 4,6375 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâtă 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 fotografia proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Plăcintă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 14.08.2018.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

## **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 BAIA**, 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 BAIA**, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafețe, istoric, s.a.) care sunt responsabilitii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară 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 menționati 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.

### **2.12 Valabilitatea raportului**

În conformitate cu uzanțele din Romania, 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 opiniiile 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 identic cu nr. cad. 35887" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 1.095,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafață mp	Proprietar
A	35887	35887/Baia	1.095,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			1.095,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

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

#### 3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren extravilan având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 1.095,00 mp, situat în com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și rezidențiale.

Accesul la teren se face din drum pietruit.

Întregul imobil are o deschidere totală la drum pietruit de 27,08 ml și are acces la rețeaua de electricitate.

#### 3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

### Piața terenurilor

**Tranzacții - Au fost identificate următoarele comparabile:**

Nr. crt.	Nr. contract	Parti contractante	Locatie teren	Suprafata teren (mp), nr. cad.	Preț (RON)	Preț (euro)
1.	5756 din 18.12.2017	<u>vânzător</u> : Budăi C. <u>cumpărător</u> : Budăi V.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	515,00 mp, nr. cad. 35652	4000 RON	860 euro
2.	1769 din 04.05.2018	<u>vânzător</u> : Ioan V. <u>cumpărător</u> : Margean M.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	7000,00 mp, nr. cad. 34213	30000 RON	6460 euro

### Oferte la vânzare:

Au fost identificate urmatoarele comparabile:

Nr. Crt.	Date contact: Telefon	Localitate	Zona/Strada	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Valoare (EUR/ mp)
1	Telefon: 0751775495	partial intravilan, partial extravilan, Baia	spre Sasca	-	3.272,00	cca 28,90	1,4
2	Telefon: 0745536880	intravilan Fântâna Mare	central	-	15000,00	cca 36,00	2,5
3	Telefon: 0753559710	Râșca, Slătioara	-	-	4844,00	cca 66,00	2,9
4	Telefon: 0740886549	Hârtop	-	-	6100,00	cca 25,00	2,2
5	Patrik	Cornu Luncii	-	-	7500,00	cca 10,00	2,0
6	Telefon: 0749644967	Fântâna Mare, str. Tabon	-	-	3920,00	cca 35,00	1,5
7	Telefon: 0730021960	sat Buda, com Rasca	-	-	5000,00	cca 13,00	3,0

Iată cîteva din ofertele aferente zonei:

Vânđ teren arabil, 36 ari, în localitatea Baia (langă Fălticeni), judeđul Suceava.

Contact: Pavel Gavril, tel.0751.775.495.

■ Post Views: 563



<https://lajumate.ro/teren-15-ha-arabil-loc-de-casa-langa-primarie-2939407.html>

Teren 1,5 ha, arabil, loc de casa, langă primarie

Fantana Mare, Suceava

Preț: 2,50 EUR

1/8



**lajumate.ro**

Ciprian  
0745536880

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Puntem pe net și în realitate  
Anunțul te alege



Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Urticărie/teren	Intravilan	Suprafață teren/străză	15000
Fundătă/străză	36	străză	Da

Preț negociabil

Intravilan, întabulat, 15000 m<sup>2</sup>, loc de casa, arabil langă primarie  
Fantana Mare, 26 m de achiziție la  
ACTAZ - ATACUZ - JUDEȚUL SUCEAVA - IULIUS CATINA

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 35887 din CF 35887 UAT Baia

<https://lajumate.ro/teren-in-rasca-slatioara-3500-1300-mp-6532883.html>

### Teren in Rasca, Slatioara 3500 metri patrati / Negociabil

📍 Slatioara (Rasca), Suceava

Azură Azi

**14.000 EUR**



Gheorghita

0753559710

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

#### IA-TI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ

Smartphone +  
TV online +  
Gheorghita

Zonă:	Central	Tip teren:	Teren construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață teren (m²):	4844
Front stradă (m):	66		

Preț negociabil

Sunt aproximativ 4844 metri patrati in total, ofer spre vanzare si mai putin, doua terenuri 1321 sau 3517 metri patrati.

Vrei să adaugi anunț rapid?

Descarcă acum aplicația

Lajumate.ro

Coordinate google maps: 47.367808,26.132303 sau cautați codul pe internet: 80V8949J4W

nr tel. 0753559710

<https://lajumate.ro/teren-6100mp-hartop-suceava-central-4963043.html>

### Teren 6100mp Hartop, Suceava, Central

📍 Hartop, Suceava

**220 EUR**

Visti Rik

0740886549

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Profită de oferta de Paste Telekom și ponează-lă acum!

Te dou o rețea neînțepătată și o suflare de viață. În plus, te oferem un preț redus la abonamentele de la Telekom.

Zonă:	Central	Tip teren:	Teren construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață teren (m²):	6100

Vand teren intravilan pentru constructii 34 prajini ( 6100mp) deschidere 25ml la strada Principala la locul Redi

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația  
Lajumate.ro

<https://lajumate.ro/teren-in-cornu-luncii-7500mp-7581987.html>

**Teren in Cornu Luncii 7500mp**

✓ Cornu Luncii, Suceava

Patrick

2 EUR

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

IA-TI PACHETUL PROMO  
CU REDUCERI DE PRIMĂVARA

ONLINE

Comandă acum

ia-ți acum pachetul PROMO cu super reduceri de primăvară și un capod le alergă.

Înapoi la produse



Zona:

Central

Tip teren:

Teren construcții

Clasificare teren:

Intravilan

Suprafață teren (m<sup>2</sup>)

7500

Vand teren 7500 m<sup>2</sup> in comuna  
Cornu Luncii cu o deschidere la  
drumul european de 10m.

Alege orice produs de gaz sau  
electricitate de la Enel și poți  
câștiga premii pentru casa ta.

Pret = 2 € m<sup>2</sup>

<https://homezz.ro/teren-fantana-mare-3920mp-993085.html>

VÂNZARE

**Teren Fantana Mare 3920mp**

6.000 EUR

993085



Map data ©2017 Google. Imagery ©2017 CNES / Airbus, DigitalGlobe

Zona:

Central

Suprafață teren:

3920 m<sup>2</sup>

Tip teren:

Construibil

Clasificare teren:

Intravilan

teren de vanzare intravilan, intabulat, str. Tabor, deschidere 35 m asfalt,  
canalizare, curent electric,  
accept vanante:  
pret 6000 euro neg.

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația  
Lajumate.ro



<https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#6de3e17505>



Salveaza ca favorit

3 €

Samsung Galaxy Note9  
Cumpără-l acum

Trimite mesaj

0730 021 960

Râșca județ Suceava  
Viză pe harta

Aurel

Poza doar la 20%

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, în Buda 2

Râșca, Județ Suceava - Adăugat la 01:15, 24 august 2016 Număr vizuri: 104475530

0 în plase 0 Distrubute

Promovarea anunțului Actualizarea anunțului

Proprietar Intravilan Raportarea Tiparește

5 000 m<sup>2</sup>

Îți credem pe deosebit, înainte să salvezi timpul pentru cumpărătură!

Vand teren în com. Rîșca, sat Buda (în Buda 2) - 5.000 mp.  
Localizare: la 900 m după indicatul de intrare în Buda din spre Rîșca, pe partea dreaptă înainte de scăldătoare 400 m.  
Front stradal: 12 m.



## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2018, "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 posibil 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 de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată pentru teren în varianta liberă.

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

### 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 intravilan.

Cea mai bună utilizare a sa este pentru « utilizare – teren liber ».

#### **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.

Aceasta 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 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 oricarei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferențelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele destre 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;  
Situatiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;  
Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodic 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.

Etapele 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 nepărtințoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hecțar 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 alătura asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, 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. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		860	4.730	15.000
	Suprafata (mp)	1.095,00	515,0	3.272,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		1,7	1,4	3,0
	Tip tranzactie		Tranzactie	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		0%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,2
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 -15%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -5%, pentru ofertele de terenuri și 0% pentru terenurile tranzacționate			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2	1	3
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)		1,7	1,4	2,9

**Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 35887 din CF 35887 UAT Baia**

	<b>Justificare ajustare</b>	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	<b>Conditii de finantare</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	<b>Conditii de vanzare</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
6	<b>Conditii de piata</b>	03.09.2018	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustari.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7	<b>Localizare</b>	loc. Baia, comuna Baia	loc. Baia, nr. cad. 35652, comuna Baia	loc. Baia, comuna Baia, spre Sasca	loc. Buda, com. Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,1
	<b>Justificare ajustare</b>	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% pozitiv deoarece aceasta este situată într-o locație mai rea față de proprietatea subiect.			
	<b>Acces teren</b>	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
8	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,1
	<b>Justificare ajustare</b>	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% negativ deoarece aceasta are acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
	<b>Suprafata</b>	1.095,00	515,00	3.272,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren		580,0	-2.177,0	-3.905,0

**Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 35887 din CF 35887 UAT Baia**

(mp)				
Ajustare (%)		-2,32%	8,71%	15,62%
Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,04	0,12	0,45
Justificare ajustare	Justificare ajustare Se apreciaza o Ajustare de 0.4% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1095-515)/100 *0.4\% = 2,32\%$ 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	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	27,08 ml	12,47 ml	28,9 ml
	Ajustare (%)		4,4%	-0,6%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,1	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.3% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(27,08-12,47)*0.3\% = 4,4\%$ pozitiv.		
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.		
12	<b>Indicatori urbanistici</b>			
12, 1	<b>POT</b>	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.		
12, 2	<b>CUT</b>	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.		
13	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.		
14		Zona inundabila, teren ocupat parțial de constructii	Zona inundabila, intravilan, teren liber	Zona neinundabila, parțial intravilan, parțial extravilan, teren liber
	<b>Alți factori</b>			Zona neinundabila, intravilan, teren liber
	Ajustare (%)		-2%	-18%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,2
				-0,5

Justificare ajustare	Proprietatea de evaluat se află în extravilanul comunei, terenul nu este ocupat de construcții, iar zona în care este amplasată proprietatea este inundabilă. Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 2% negativ, 18% negativ, respectiv 16% negativ (conform calculelor evaluatorului), deoarece acestea au caracteristici diferite de cele ale proprietății subiect.			
Ajustare NETA Ajustare NETA (%) Ajustare BRUTA Ajustare BRUTA (%) Numar ajustari (diferite de zero) <b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		0,0	-0,1	0,1
		0,1%	-9,8%	3,8%
		0,1	0,4	1,3
		8,7%	27,3%	45,8%
		3	3	5
		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>1,67</b>	<b>1,24</b>	<b>2,96</b>
Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea după "Minim ajustare bruta"	Valoarea după "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
• Nr. Ajustari	3	3		
Valoare (EUR/mp)	2	2		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2		<b>Valori unitare</b>	
Valoare teren (EUR)	1.830	rounxit	<b>1.830</b>	<b>1,67</b>
Valoare teren (LEI)			<b>1.830</b>	<b>7,7</b>

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **03.09.2018**

1 EUR= **4,6375**

✓ Valoarea unitara = 1,67 EURO/mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓  $V_{Teren} = 1.830 \text{ EURO (echivalent a } 8.487 \text{ RON)}$

#### 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

✓ **1.830 EURO**

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 de Piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a proprietății imobiliare “Teren identic cu parcela 35887” este de:**

**8.487 LEI  
(Echivalent a 1.830 EURO)**

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

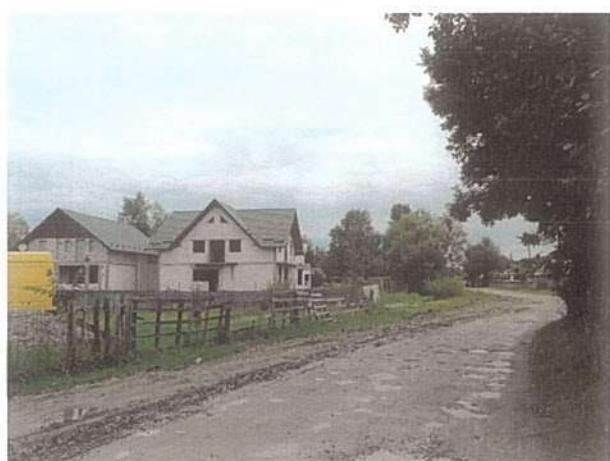
- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,6375 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport și este valabilă în condițiile generale și specifice aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2018**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,  
Ec. Plăcintă Cristina - Elena  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 6 Anexe

### 6.1 Fotografii



## 6.2 Acte



100050840309

Incheiere Nr. 18923 / 21-09-2017

ANCIPI

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

Dosarul nr. 18923 / 21-09-2017  
**INCHEIERE Nr. 18923**

**Registrator:** PETRONELA FILIP

**Asistent:** MIHAELA ONISORU

Asupra cererii introduse de COMUNA BAIA domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.7509/11-09-2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;  
-Act Administrativ nr.44/29-09-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impiedimente la inscriere

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35877
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 35877 UAT Baia;

**Prezenta se va comunica părților:**

Amihalachioae Carmen  
Comuna Baia

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Falticeni, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-suf

Data solutonarii,

27-09-2017



Registrator,

O.C.P.I. SUCEAVA

FILIP PEY PETRONELA FILIP

Registrator Consilier  
(parola si semnatura)

Asistent Registrator,

MIHAELA ONISORU

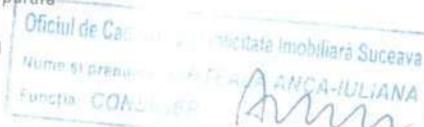
(parola si semnatura)

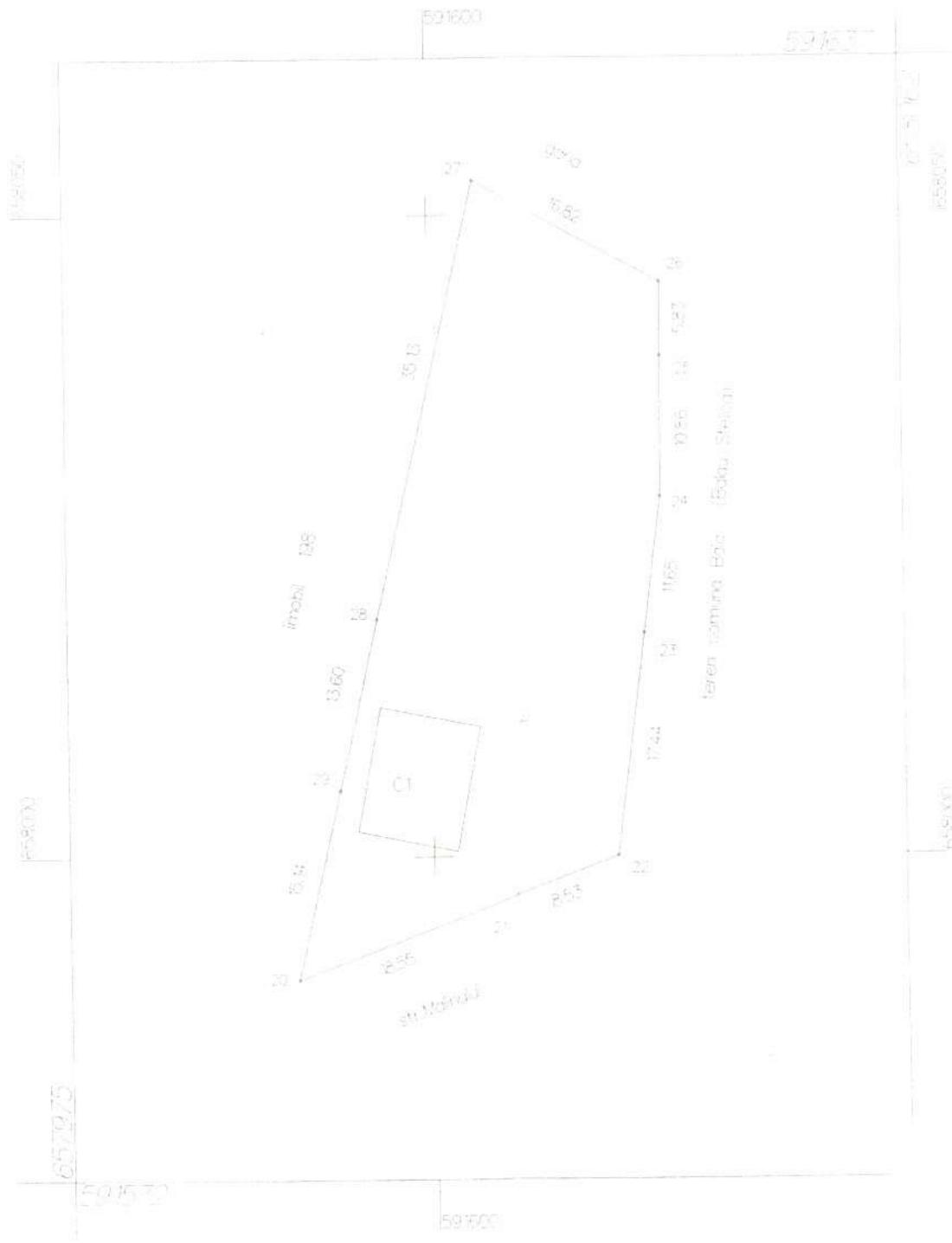
\*) Cu exceptia situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Scara 1:500 Adresa imobilului
35877	1095	comuna Baia, sat Baia, intravilan str. Malinului, jud. Suceava
Nr. Cărtea Funciară		Unitatea Administrativ Teritorială (UAT) Baia

A.Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	1095	teren parțial împrejmuit
Total		1095	
B.Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
cl	cl.	79	locuință, fără acte, nu face obiectul planului
Total		79	
Suprafața din acte a imobilului = 1095mp Suprafața măsurată a imobilului = 1095mp			
Executant ing. Amihalachioale Carmen  Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Data 16.08.2017 Semnătura și stampila		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parafă _____ Data _____ Stampila BCPI	
			
		18923/2017	



D



**EXTRAS DE CARTE FUNCiară  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35877 Baia

Nr. cerere 18923  
Ziua 21  
Luna 09  
Anul 2017

Cod verificare



100050840309

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia, Str Malinului, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35877	Din acte: 2.500 Masurata: 1.095	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18923 / 21/09/2017</b>	
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 7509, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1	A1

1) **COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT**

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privinddezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (.. (m))
3	4	13.601
4	5	15.139
5	6	18.551
6	7	8.531
7	8	17.443
8	9	10.801
9	10	10.862
10	1	5.825

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
27-09-2017

Data eliberării,  
*27/09/2017*

Asistent Registrator,  
MIHAELA OMISORU

(parola și semnătura)





**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36107 Baia

Nr. cerere 2344  
Ziua 29  
Luna 01  
Anul 2019

Cod verificare



100065994630

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia, Str Visinilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36107	1.000	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3793 / 23/02/2018</b>	
Act Administrativ nr. 101, din 26/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 993, din 28/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 1/1 1) <b>COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT</b>	A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privinddezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
4	5	5.78
5	6	2.931
6	7	6.175
7	8	6.845
8	9	15.537
9	10	3.232
10	11	0.828
11	12	14.65
12	13	0.974
13	14	6.287
14	15	1.159
15	16	15.192
16	17	18.932
17	18	7.848
18	19	15.634
19	1	22.794

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.51498/29-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

29-01-2019

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent Registratură,

MIHAELA ONISORU

Referent,

(parafa și semnătura)

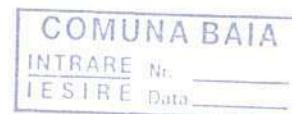


HCC 5/2019



# 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/IIO/2014, CUI: 32745594  
Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com



Nr. 242/05.09.2018



## RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, nr. cad. 36107**

**situat în com. Baia, jud. Suceava**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

Proprietar **Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT**

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

Expert Evaluator **Plăcintă Cristina - Elena**

Data Raportului **05.09.2018**



---

Notă:

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

**Către,**

## **COMUNA BAIA**

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 36107" situată în intravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **1.000,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	36107	36107/Baia	<b>1.000,00 mp</b>	<b>Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT</b>
<b>Total</b>			<b>1.000,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință și o anexă, fără acte. Construcțiile identificate pe nr. cad. 36107 nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspecția proprietății s-a realizat la data de 05.09.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 BAIA, proprietarul imobilului COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, iar destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (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 imprumutului ( IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 05.09.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 delimitizează 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 – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**7.535 LEI**

**(Echivalent a 1.625 EURO)**

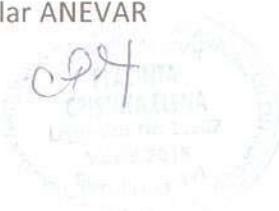
- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 05.09.2018 de 1 EUR – 4,6369
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă 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 legatură 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 Evaluatoarelor Autorizate 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.

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă Cristina - Elena

Evaluatoare autorizată proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

## CUPRINS

1.1	<i>CERTIFICARE</i>	4
2	<b>PREMIZELE EVALUARII</b>	6
2.1	<i>IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE</i>	6
2.2	<i>OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII</i>	7
2.3	<i>DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE</i>	8
2.4	<i>BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE</i>	8
2.5	<i>DATA ESTIMARII VALORII</i>	9
2.6	<i>MONEDA RAPORTULUI</i>	9
2.7	<i>MODALITOȚI DE PLATĂ</i>	9
2.8	<i>INSPECȚIA PROPRIETĂȚII</i>	9
2.9	<i>RISCUL EVALUĂRII</i>	9
2.10	<i>INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA</i>	9
2.11	<i>CLAUZA DE NEPUBLICARE</i>	10
2.12	<i>VALABILITATEA RAPORTULUI</i>	10
3	<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	11
3.1	<i>DESCRIEREA PROPRIETĂȚII</i>	11
3.2	<i>LOCALIZARE – HARTA</i>	11
3.3	<i>STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)</i>	12
4	<b>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE</b>	18
4.1	<i>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</i>	18
4.2	<i>EVALUARE</i>	18
4.2.1.	<i>Metoda comparațiilor directe</i>	18
4.2.1.1.	<i>Caracteristici</i>	18
4.2.1.2.	<i>Metodologie</i>	19
4.2.2.	<i>Surse de INFORMATII</i>	23
5	<b>RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI</b>	23
5.1.1.1.	<i>Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului</i>	23
6	<b>ANEXE</b>	25
6.1	<i>FOTOGRAFII</i>	25
6.2	<i>ACTE</i>	26

## 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 BAIA 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. Conform CF 36107 a com. cad. Baia imobilul este liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din planul de situație - nr. cad. 36107 din CF 36107 a com. cad. Baia, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții 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;

- ✓ 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 prevazută în raport;
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este parțial împrejmuit.

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în intravilanul localității având o deschidere de 16,35 ml la drum pietruit.
- ✓ Durata de valorificare a acestei proprietati 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.
- ✓ Conform studiului de inundabilitate și a studiului hidrogeologic parcela 36107 din CF 36107 se află parțial în zona inundabilă.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ 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 nemodificate 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 de piață. 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 prezumptia 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 nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

**2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării**

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 36107" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 1.000,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	36107	36107/Baia	1.000,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			1.000,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință și o anexă, fără acte. Construcțiile identificate pe nr. cad. 36107 nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 36107" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

### **2.3 Drepturi de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT** este deplin conform CF 36107 a com. cad. Baia.

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 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (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 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și Glossarul IVS 2014.

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață 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 cumpărator 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 lunii **SEPTEMBRIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 05.09.2018).

## **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 valută este 1 EUR – 4,6369 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâtă 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 fotografarea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Plăcintă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 05.09.2018.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

## **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 BAIA**, 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 BAIA**, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafețe, istoric, s.a.) care sunt responsabilitii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară 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 menționati 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.

#### **2.12 Valabilitatea raportului**

În conformitate cu uzanțele din Romania, 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 opinioile 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 identic cu nr. cad. 36107" situată în intravilanul com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 1.000,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafață mp	Proprietar
A	36107	36107/Baia	1.000,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			1.000,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

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

#### 3.1 Descrierea proprietății

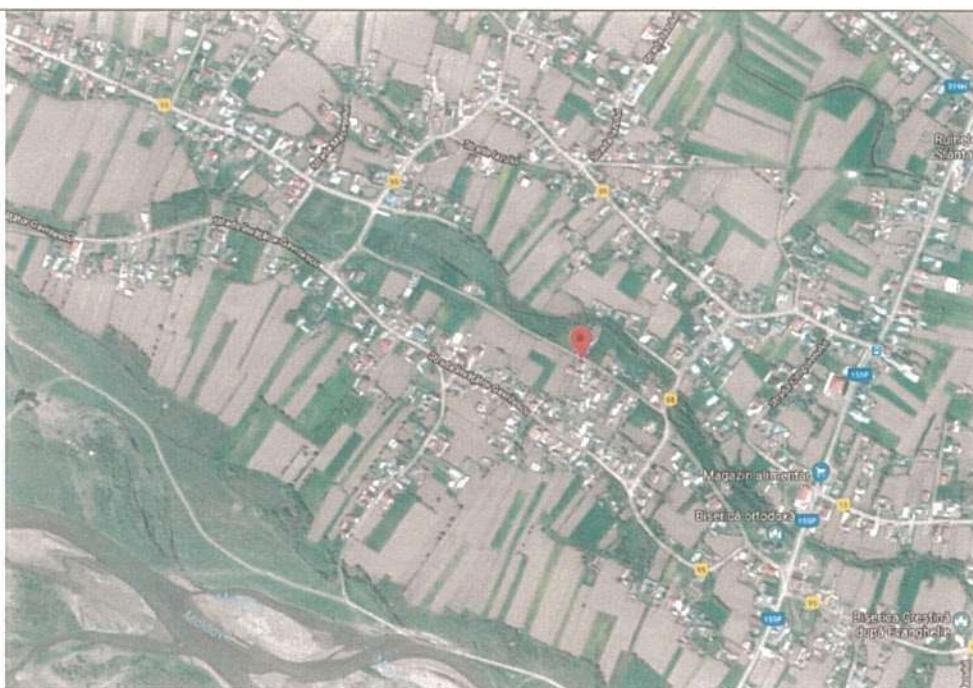
Amplasamentul analizat este format din teren intravilan având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 1.000,00 mp, situat în com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și rezidențiale.

Accesul la teren se face din drum pietruit.

Întregul imobil are o deschidere totală la drum pietruit de 16,35 ml și are acces la rețeaua de electricitate.

#### 3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

### **3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței 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 autoreglementează, 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 situate în intravilan, piață a cărei arie geografică se află în zona comunei Baia.**

#### **3.3.1 Piața terenurilor**

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

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

În cadrul Com. Baia, 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 utilități.

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri intravilane se încadrează în intervalul 0,90 – 3,00 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevantă pentru a se deduce valoarea de piață a

terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

**Piața terenurilor**

**Tranzacții - Au fost identificare următoarele comparabile:**

Nr. crt.	Nr. contract	Parti contractante	Locatie teren	Suprafata teren (mp), nr. cad.	Preț (RON)	Preț (euro)
1.	5756 din 18.12.2017	<u>vânzător</u> : Budăi C. <u>cumpărător</u> : Budăi V.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	515,00 mp, nr. cad. 35652	4000 RON	860 euro
2.	1769 din 04.05.2018	<u>vânzător</u> : Ioan V. <u>cumpărător</u> : Margean M.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	1.6250,00 mp, nr. cad. 34213	30000 RON	6460 euro

**Oferte la vânzare:**

Au fost identificare urmatoarele comparabile:

Nr. Crt.	Date contact: Telefon	Localitate	Zona/Strada	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Valoare (EUR/ mp)
1	Telefon: 0751775495	partial intravilan, partial extravilan, Baia	spre Sasca	-	3.272,00	cca 28,90	1,4
2	Telefon: 0745536880	intravilan Fântâna Mare	central	-	15000,00	cca 36,00	2,5
3	Telefon: 0753559710	Râșca, Slătioara	-	-	4844,00	cca 66,00	2,9
4	Telefon: 0740886549	Hârtop	-	-	6100,00	cca 25,00	2,2
5	Patrik	Cornu Luncii	-	-	7500,00	cca 10,00	2,0
6	Telefon: 0749644967	Fântâna Mare, str. Tabon	-	-	3920,00	cca 35,00	1,5
7	Telefon: 0730021960	sat Buda, com Rasca	-	-	5000,00	cca 13,00	3,0

lata cateva din ofertele aferente zonei:

Vânđ teren arabil, 36 ari, în localitatea Baia (langă Fălticeni), judeđul Suceava.

Contact: Pavel Gavril, tel.0751.775.495.

 Post Views: 563



<https://lajumate.ro/teren-15-ha-arabil-loc-de-casa-langa-primarie-2939407.html>

Teren 1,5 ha, arabil, loc de casa, langă primarie

Fantana Mare, Suceava

2,50 EUR



Ciprian

0745536880

TRIMITE MESAJ

SALVAREA ANUNȚUL



Profișă acum ca client de portofoliu în cadrul rețelei noastre!

Înregistrare gratuită și imediată la [www.lajumate.ro](http://www.lajumate.ro)



Zonă: Central, Tip teren: Teren construcții

Clasificare teren: Intravilan, Suprafață teren (m<sup>2</sup>): 15000

Front de casă (metri): 36, Etajuri: Da

Preț negociable

Intravilan, întabulat, 15000 m<sup>2</sup>, loc de casa, arabil, langă primarie  
Fantana Mare, 36 m deschidere la casa, etajul acoperătoare, iluminat stradal, acoperirea

<https://lajumate.ro/teren-in-rasca-slatioara-3500-1300-mp-6532883.html>

**Teren in Rasca, Slatioara 3500 metri patrati / Negociabil**

Staticara (Rasca), Suceava

Actualizat

**14.000 EUR**



Gheorghita

0753559710

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

**IA-TI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ**

Comerț & servicii

IA-TI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ  
Pentru achiziții de la 1000 de lei sau mai multe, obțineți o reducere de 10% pe achiziția online.

Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	4844
Front stradal (metri)	66		

Pret negociabil

Sunt aproximativ 4844 metri patrati in total, ofer spre vanzare si mai putin, doua terenuri 1321 sau 3517 metri patrati.

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Coordinate google maps: 47.367808,26.132303 sau caută codul pe internet 80V8949J+4W.

nr tel: 0753559710

<https://lajumate.ro/teren-6100mp-hartop-suceava-central-4963043.html>

**Teren 6100mp Hartop, Suceava, Central**

Staticara (Hartop), Suceava

Actualizat

**220 EUR**

Visti Rik

0740886549

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

**PORTEAZA-ȚE PE NET 4G NELIMITAT**

...+NETLIREARE



Profită de oferta de Paste Telekom și pornează-ți scurt!

Te bucur de neîncetat! Vă să vădă ce urmăriți!

Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	6100

Vand teren intravilan pentru construcții 34 prajini ( 6100mp ) deschidere 25ml la strada Principala la locul Redi.

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

<https://lajumate.ro/teren-in-cornu-luncii-7500mp-7581987.html>

**Teren in Cornu Luncii 7500mp**

Comuna Luncii, Suceava

Patrick

2 EUR

1/2



TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

IA-TI PACHETUL PROMO  
CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ

ONLINE

ia-ti suntem pachetul PROMO cu cele mai bune reduceri de primăvară și un cadou la alegere.

În cadrul campaniei de sărbători de primăvară, la Lajumate.ro veți avea oportunitatea de a achiziționa



Zona

Central

Tip teren

Teren constructii

Clasificare teren

Intravilan

Suprafață teren (m<sup>2</sup>)

7500

Vand teren 7500 m<sup>2</sup> in comuna  
Cornu Luncii cu o deschidere la  
drumul european de 10m.

Alege orice produs de gaz sau  
electricitate de la Enel și poți  
câștiga premii pentru casa ta..

Pret = 2 € m<sup>2</sup>

<https://homezz.ro/teren-fantana-mare-3920mp-993085.html>

VÂNDĂRE

**Teren Fantana Mare 3920mp**

6.000 EUR

993085



0749644967

TRIMITE MESAJ

Terenuri - 3920 mp

1 imagine



Map data ©2017 Google. Imagery ©2017 CNES / Airbus, DigitalGlobe

Zona

Central

Suprafață teren:

3920 m<sup>2</sup>

Tip teren:

Construibil

Clasificare teren:

Intravilan

teren de vanzare intravilan, întăritul, str. Tabor, deschidere 35 m asfalt,  
canalizare, curent electric  
accept variante  
pret 6000 euro neg.

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația  
Lajumate.ro



<https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#6de3e17505>

 Salveaza ca favorit.



3 €

**Samsung Galaxy Note9**  
Cumpără-l acum

**Trimite mesaj**

**0730 021 960**

Rișca, județ Suceava  
Vezi pe harta

Aurel

Salveaza la hartă

**Teren 5 000 mp. com. Rișca, în Buda 2**

Rișca, județ Suceava - Adăugat la 01.11.24 august 2018. Număr anunț: 104475540

**0** locuri în casă | **0** direcții

**Proprietar** **Locație** **Intravilan** **Echipamente** **Tiparește**

Proprietar: 5 000 m<sup>2</sup>

Locație: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda către Rișca (pe partea dreaptă) înainte de scuarul cu 400 m  
Front stradal: 12 m;

Fa-ti creditul de repede și salveaza timp pentru cumparaturi

Vand teren în com. Rișca, sat Buda (în Buda 2) - 5 000 mp.  
Localizare: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda către Rișca (pe partea dreaptă) înainte de scuarul cu 400 m  
Front stradal: 12 m;



## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2018, "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 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 de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată pentru teren în varianta liberă.

**Utilizarea actuală a terenului reprezintă cea mai bună utilizare, teren liber.**

### 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 intravilan.

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

#### **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.

Aceasta 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 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 quantifica 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 destre 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.

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

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, 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. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		860	4.730	15.000
	Suprafata (mp)	1.000,00	515,0	3.272,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		1,7	1,4	3,0
	Tip tranzactie		Tranzactie	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		0%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,2
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 - 15%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -5%, pentru ofertele de terenuri și 0% pentru terenurile tranzacționate.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2	1	3
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36107 din CF 36107 UAT Baia

	Valoare ajustata (EUR/mp)	1,7	1,4	2,9	
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	<b>Conditii de finantare</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
4	<b>Conditii de vanzare</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
6	<b>Conditii de piata</b>	05.09.2018	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7		loc. Baia, comuna Baia	loc. Baia, nr. cad. 35652, comuna Baia	loc. Baia, comuna Baia, spre Sasca	loc. Buda, com. Râșca, jud. Suceava
	<b>Localizare</b>		0,0%	0,0%	5,0%
	Ajustare (%)		0,0	0,0	0,1
	Valoare ajustare (EUR/mp)		Se va ajusta comparabila 3 cu 5% pozitiv deoarece aceasta este situată într-o locație mai rea față de proprietatea subiect.		
8	<b>Acces teren</b>	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,1
	Justificare ajustare	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% negativ deoarece aceasta are acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	1.000,00	515,00	3.272,00	5.000,00

	Diferenta suprafata teren (mp)		485,0	-2.272,0	-4.000,0	
	Ajustare (%)		-1,94%	9,09%	16,00%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,03	0,12	0,46	
	Justificare ajustare	Justificare ajustare Se apreciaza o Ajustare de 0.4% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(1000-515)/100 *0.4\% = 1,94\%$ negativ. Comparabilele alese au fost alese având ca criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analizând rationamentul evaluatorului.				
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	16,35 ml	12,47 ml	28,9 ml	13 ml	
	Ajustare (%)		1,2%	3,8%	1,0%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,1	0,0	
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.3% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(16,35-12,47)*0.3\% = 1,2\%$ 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 ajustări.				
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 ajustări.				
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 ajustări.				
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	
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.				
14	Alti factori	Zona inundabila, teren ocupat parțial de constructii	Zona inundabila, intravilan, teren liber	Zona neinundabila, parțial intravilan, parțial extravilan, teren liber	Zona neinundabila, intravilan, teren liber	
	Ajustare (%)		-2%	-18%	-16%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,2	-0,5	

Justificare ajustare	Proprietatea de evaluat se află în intravilanul comunei, terenul este ocupat parțial de construcții, iar zona în care este amplasată proprietatea este inundabilă. Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 2% negativ, 18% negativ, respectiv 16% negativ (conform calculelor evaluatorului), deoarece acestea au caracteristici diferite de cele ale proprietății subiect.			
Ajustare NETA Ajustare NETA (%) Ajustare BRUTA Ajustare BRUTA (%) Numar ajustari (diferite de zero) <b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		0,0	-0,1	0,0
		-2,8%	-5,1%	1,0%
		0,1	0,4	1,2
		5,1%	30,9%	43,0%
		3	3	5
		<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>
<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>1,62</b>	<b>1,30</b>	<b>2,88</b>
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	3	3		
Valoare (EUR/mp)	2	2		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2		<b>Valori unitare</b>	
Valoare teren (EUR)	1.623	rounit	<b>1.625</b>	<b>1,625</b>
Valoare teren (LEI)			<b>7.535</b>	<b>7,5</b>

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **05.09.2018**

1 EUR= **4,6369**

✓ Valoarea unitara = 1,625 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓  $V_{Teren} = 1.625 \text{ EURO (echivalent a } 7.535 \text{ RON)}$

#### 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

✓ **1.625 EURO**

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 de Piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a proprietății imobiliare "Teren identic cu parcela 36107"** este de:

**7.535 LEI  
(Echivalent a 1.625 EURO)**

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

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,6369 LEI;
- 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 aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2018**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,  
Ec. Plăcintă Cristina - Elena  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 6 Anexe

### 6.1 Fotografii



6.2 Acte



P63

Incheiere Nr. 3793 / 23-02-2018



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

Dosarul nr. 3793 / 23-02-2018  
**INCHEIERE Nr. 3793**

**Registrator:** PETRONELA FILIP

**Asistent:** MIHAELA IONITA

Asupra cererii introduse de COMUNA BAIA domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.993/28-01-2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;  
-Act Administrativ nr.101/26-10-2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIU LOCAL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plată;

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- Imobilul cu nr. cadastral 36107
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 36107 UAT Baia;

**Prezenta se va comunica părților:**

PINTILESCU CARMEN

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Fălticeni, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-suf

Data soluționării:

02-03-2018

Registrator,

PETRONELA FILIP

(parola si semnatura)

Asistent Registrator,

MIHAELA IONITA

(parola si semnatura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizeje, respectiv înscrisă în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36107 Baia

Nr. cerere 3793  
Ziua 23  
Luna 02  
Anul 2018

Cod verificare



**TEREN Intravilan**

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Loc. Baia, Str Visinilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36107	1.000	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
<b>3793 / 23/02/2018</b>		
Act Administrativ nr. 101, din 26/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 993, din 28/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B1 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		A1

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Carte Funciară Nr. 36107 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36107	1.000	teren parțial imprejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra- vilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.000	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36107-C1	construcții de locuințe	71	Fara acte	S. construită la sol:71 mp; locuința,fara acte, nu face obiectul planului
A1.2	36107-C2	construcții anexa	100	Fara acte	S. construită la sol:100 mp; anexa,fara acte,nu face obiectul planului

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.873
2	3	9.879
3	4	0.733

Carte Funciară Nr. 36107 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
4	5	5.78
5	6	2.931
6	7	6.175
7	8	6.845
8	9	15.537
9	10	3.232
10	11	0.828
11	12	14.65
12	13	0.974
13	14	6.287
14	15	1.159
15	16	15.192
16	17	18.932
17	18	7.848
18	19	15.634
19	1	22.794

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
02-03-2018

Data eliberării,  
*02-03-2018*

Asistent Registrator,  
MIHAELA IONITA

*IONITA (părată și semnătura)*  
Asistent registrator

Referent,

*GENTIA (părată și semnătura)*

**Plan de amplasament și delimitare a imobilului**

Nr. cadastrala:	Suprafață măsurată a imobilului (mp):	Acte de fonduri:
3604	1000	Cetatea Baia, sat Baia str. 12, vizavi de strada 12, numărul 12
Nr. caseta funcțială:		Unitatea Administrativ-Territorială (UAT):
		Baia

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Măsurări
Total		1000	metri (partea împrejur)
Cod.	Destinătățile	Suprafață	Măsurări
1	ză	100	metri (partea împrejur)
2	ză	100	metri (partea împrejur)
3	ză	100	metri (partea împrejur)

**B. Date referitoare la construcții**

Cod.	Destinătățile	Suprafață	Măsurări
1	ză	100	metri (partea împrejur)
2	ză	100	metri (partea împrejur)
3	ză	100	metri (partea împrejur)

Elevat: ing. Carmen  
Conform execuției măsurătorilor la teren, conformitățea învecinăturii și corespondența asistării cu realitatea din teren.  
Data: 29.01.2018  
Semnat la 29 ianuarie 2018

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Sect. RO-SV-1  
Nr. 0204  
CARMEN  
PINTILESCU

**CERTEICAT DE AUTORIZARE**  
Sect. RO-SV-1  
Nr. 0204  
CARMEN  
PINTILESCU

**EXTRAS DE CARTE FUNCiară  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36096 Baia

Nr. cerere 2345  
Ziua 29  
Luna 01  
Anul 2019

Cod verificare



100065994704

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia, Str Visinilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36096	776	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3777 / 23/02/2018</b>	
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSLIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 994, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) <b>COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT</b>	

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment *** (m)
1	2	6.287
2	3	0.974
3	4	14.65
4	5	0.828
5	6	3.232
6	7	15.537
7	8	6.845
8	9	6.175
9	10	2.931
10	11	5.78
11	12	11.274
12	13	6.559
13	14	17.358
14	15	5.515
15	16	2.061
16	17	0.93
17	18	16.482
18	19	5.374
19	20	8.33
20	1	13.794

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt suscepibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.51499/29-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

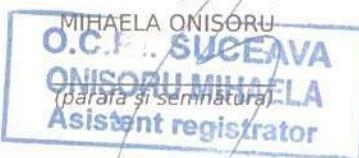
Data soluționării,

29-01-2019

Data eliberării,

\_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

Asistent Registrator,



Referent,

(parafa și semnătura)





# 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/IIO/2014, CUI: 32745594  
 Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com

Nr. 243/05.09.2018

COMUNA BAIA	
INTRARE Nr.	
IESIRE Data	



## RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, nr. cad. 36096**

**situat în com. Baia, jud. Suceava**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

Proprietar **Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT**

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

Expert Evaluator **Plăcintă Cristina - Elena**

Data Raportului **05.09.2018**



Notă:

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

Către,

## COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 36096" situată în intravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **776,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	36096	36096/Baia	<b>776,00 mp</b>	<b>Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT</b>
<b>Total</b>			<b>776,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință și trei anexe, fără acte. Construcțiile identificate pe nr. cad. 36096 nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspecția proprietății s-a realizat la data de 05.09.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 BAIA, proprietarul imobilului COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, iar destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ( IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea imprumutului ( IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 05.09.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 delimitizează 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 – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**5.842 LEI**  
**(Echivalent a 1.260 EURO)**

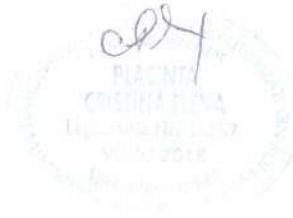
- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 05.09.2018 de 1 EUR – 4,6369
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă 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 legatură 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 indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă Cristina - Elena  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## CUPRINS

1.1	<i>CERTIFICARE</i>	4
2	<b>PREMIZELE EVALUARII</b>	6
2.1	<i>IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE</i>	6
2.2	<i>OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII</i>	7
2.3	<i>DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE</i>	8
2.4	<i>BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE</i>	8
2.5	<i>DATA ESTIMARII VALORII</i>	9
2.6	<i>MONEDA RAPORTULUI</i>	9
2.7	<i>MODALITOȚI DE PLATĂ</i>	9
2.8	<i>INSPECȚIA PROPRIETĂȚII</i>	9
2.9	<i>RISCUL EVALUĂRII</i>	9
2.10	<i>INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA</i>	9
2.11	<i>CLAUZA DE NEPUBLICARE</i>	10
2.12	<i>VALABILITATEA RAPORTULUI</i>	10
3	<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	11
3.1	<i>DESCRIEREA PROPRIETĂȚII</i>	11
3.2	<i>LOCALIZARE – HARTA</i>	11
3.3	<i>STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)</i>	12
4	<b>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE</b>	18
4.1	<i>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</i>	18
4.2	<i>EVALUARE</i>	18
4.2.1.	<i>Metoda comparațiilor directe</i>	18
4.2.1.1.	<i>Caracteristici</i>	18
4.2.1.2.	<i>Metodologie</i>	19
4.2.2.	<i>Surse de INFORMATII</i>	23
5	<b>RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI</b>	23
5.1.1.1.	<i>Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului</i>	23
6	<b>ANEXE</b>	25
6.1	<i>FOTOGRAFII</i>	25
6.2	<i>ACTE</i>	26

## 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 BAIA 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. Conform CF 36096 a com. cad. Baia imobilul este liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din planul de situație - nr. cad. 36096 din CF 36096 a com. cad. Baia, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții 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;

- ✓ 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 prevazută în raport;
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este parțial împrejmuit.

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în intravilanul localității având o deschidere de 13,79 ml la drum pietruit.
- ✓ 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.
- ✓ Conform studiului de inundabilitate și a studiului hidrogeologic parcela 36096 din CF 36096 se află parțial în zona inundabilă.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ 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 nemodificate 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 de piață. 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 nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

**2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării**

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 36096" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 776,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	36096	36096/Baia	776,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
<b>Total</b>			<b>776,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință și trei anexe, fără acte. Construcțiile identificate pe nr. cad. 36096 nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat **în ipoteza liber de sarcini**.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 36096" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

### **2.3 Drepturi de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT** este deplin conform CF 36096 a com. cad. Baia.

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 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ( IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea imprumutului ( IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și Glossarul IVS 2014.

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață 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 cumpărator 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 lunii **SEPTEMBRIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 05.09.2018).

## **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 – 4,6369 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâtă 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 fotografia proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Plăcintă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 05.09.2018.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

## **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 BAIA**, 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 BAIA**, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafețe, istoric, s.a.) care sunt responsabilii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară activitatea pe piața locală;

- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ Oficiul de Cadastru si 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 menționată 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.

#### ***2.12 Valabilitatea raportului***

În conformitate cu uzanțele din Romania, 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 identic cu nr. cad. 36096" situată în intravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 776,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafață mp	Proprietar
A	36096	36096/Baia	776,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			776,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

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

#### 3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren intravilan având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 776,00 mp, situat în com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și rezidențiale.

Accesul la teren se face din drum pietruit.

Întregul imobil are o deschidere totală la drum pietruit de 13,79 ml și are acces la rețeaua de electricitate.

#### 3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

### **3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței 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 autoreglementează, 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 volată 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 situate în intravilan, piață a cărei arie geografică se află în zona comunei Baia.**

#### **3.3.1 Piața terenurilor**

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpăratori și vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpăratori și vanzatori. 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 utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

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

În cadrul Com. Baia, 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 pretul variază în funcție de utilitate.

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri intravilane se încadrează în intervalul 0,90 – 3,00 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevantă pentru a se deduce valoarea de piață a

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36096 din CF 36096 UAT Baia

terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

**Piața terenurilor**

**Tranzacții - Au fost identificate următoarele comparabile:**

Nr. crt.	Nr. contract	Parti contractante	Locatie teren	Suprafata teren (mp), nr. cad.	Pret (RON)	Pret (euro)
1.	5756 din 18.12.2017	<u>vânzător</u> : Budăi C. <u>cumpărător</u> : Budăi V.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	515,00 mp, nr. cad. 35652	4000 RON	860 euro
2.	1769 din 04.05.2018	<u>vânzător</u> : Ioan V. <u>cumpărător</u> : Margean M.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	1.2600,00 mp, nr. cad. 34213	30000 RON	6460 euro

**Oferte la vânzare:**

Au fost identificate urmatoarele comparabile:

Nr. Crt.	Date contact: Telefon	Localitate	Zona/Strada	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Valoare (EUR/ mp)
1	Telefon: 0751775495	partial intravilan, partial extravilan, Baia	spre Sasca	-	3.272,00	cca 28,90	1,4
2	Telefon: 0745536880	intravilan Fântâna Mare	central	-	15000,00	cca 36,00	2,5
3	Telefon: 0753559710	Râșca, Slătioara	-	-	4844,00	cca 66,00	2,9
4	Telefon: 0740886549	Hârtop	-	-	6100,00	cca 25,00	2,2
5	Patrik	Cornu Luncii	-	-	7500,00	cca 10,00	2,0
6	Telefon: 0749644967	Fântâna Mare, str. Tabon	-	-	3920,00	cca 35,00	1,5
7	Telefon: 0730021960	sat Buda, com Rasca	-	-	5000,00	cca 13,00	3,0

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Vânđ teren arabil, 36 ari, în localitatea Baia (langă Fălticeni), judeđul Suceava.

Contact: Pavel Gavril, tel.0751.775.495.

 Post Views: 563



<https://lajumate.ro/teren-15-ha-arabil-loc-de-casa-langa-primarie-2939407.html>

Teren 1,5 ha, arabil, loc de casa, langă primarie

• Fantana Mare, Suceava

Av. proprietar

2,50 EUR



Ciprian

 0745536880

 TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Salvează anunțul

 lajumate.ro



Zona

Central

Teren

Teren construcđii

Clasificare teren

Intravilan

Suđrătătire teren (m²)

15000

Front (înălđă) (metri)

36

(m)

Da

Pără negoçabil

Intravilan, întabular, 15000 m², loc de casa, arabil, langă primarie  
Fantana Mare, 36 m deschidere la coridor străjui electricitate, iluminat stradal, acasă

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36096 din CF 36096 UAT Baia

<https://lajumate.ro/teren-in-rasca-slatioara-3500-1300-mp-6532883.html>

### Teren in Rasca, Slatioara 3500 metri patrati / Negociabil

Stacioara (Rasca), Suceava

14.000 EUR



Gheorghita

0753559710

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNTUL

IA-TI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ

GRANDIOSA  
GRANDIOSA  
GRANDIOSA

IA-TI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ

Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	4844
Front stradal (metri)	66		

Pret negociabil

Sunt aproximativ 4844 metri patrati in total, ofer spre vanzare: si mai putin, doua terenuri 1321 sau 3517 metri patrati.

Coordinate google maps: 47.367808,26.132303 sau cautați codul pe internet: BGV8949J+4W

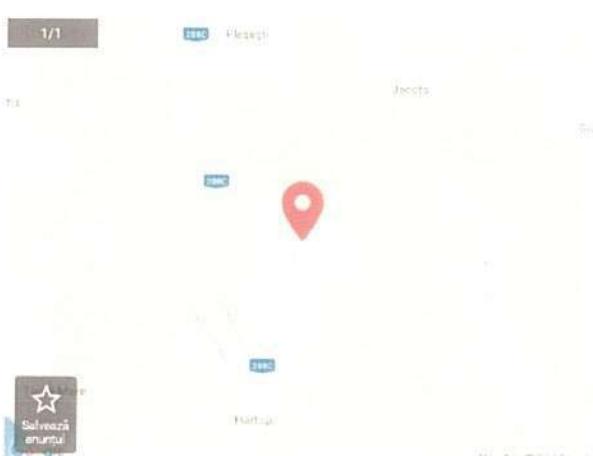
nr tel: 0753559710

<https://lajumate.ro/teren-6100mp-hartop-suceava-central-4963043.html>

### Teren 6100mp Hartop, Suceava, Central

Hartop, Suceava

220 EUR



Visti Rik

0740886549

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNTUL

PORTEAZĂ-TE PE NET-4G NELIMITAT

...+PLUS LIBERATE

Profită de oferta de Paste Telekom și porțează-ți

acum!

Te bucurăm de net-ul liberat astăzi și mulțumim că ai

telefonul înțelept la telekom!

Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	6100

Vand teren intravilan pentru construcții 34 prajini ( 6100mp) deschidere 25m la strada Principala la locul Redi.

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36096 din CF 36096 UAT Baia

<https://lajumate.ro/teren-in-cornu-luncii-7500mp-7581987.html>

### Teren in Cornu Luncii 7500mp

Comuna Cornu Luncii, Suceava

2 EUR

Patrick

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

#### IA-TI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ



Conectare la:

la-ti acum pachetul PROMO cu super reduceri de primăvară și un cadou la fiecare

teren prelungit de 10% și șantier gratuit la construcție.



Zona

Central

Tip teren

Teren construcții

Clasificare teren

Intravilan

Suprafață teren (m<sup>2</sup>)

7500

Vand teren 7500 m<sup>2</sup> în comuna:  
Cornu Luncii cu o deschidere la:  
drujbul european de 10m.

Alege orice produs de gaz sau  
electricitate de la Enel și poți  
câștiga premii pentru casa ta.

Pret = 2 €/m<sup>2</sup>

6.000 EUR



0749644967

TRIMITE MESAJ



Aplicația HomeZZ.ro



### VÂNZARE Teren Fantana Mare 3920mp

Teren Fantana Mare 3920mp

6.000 EUR

993085

Eugen PRODATOR

...

1 imagine

Map data © 2017 Google. Imagery © 2017 CNES / Airbus, DigitalGlobe

Zona

Central

Suprafață teren

3920 m<sup>2</sup>

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan

teren de vânzare intravilan, întabulat, str. Tabor, deschidere 35 m asfalt,  
canalizare, curenț electric  
accept variante  
pret 6000 euro neg

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația  
Lajumate.ro

<https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#6de3e17505>

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36096 din CF 36096 UAT Baia



Salveaza ca favorit

50 ani

3 €

Samsung Galaxy Note9  
Cumpără-l acum

Trimite mesaj

0730 021 960

Râșca, județ Suceava  
Viză pe harta

Aurel

Promovăză înaintul | Actualiză înaintul

Proprietar: Iosif Popescu - 0730 021 960 | Intravilan

Suprafață: 5 000 m<sup>2</sup>

Închiriere: 5000 m<sup>2</sup>

fa-ti credidul pe repede, inainte si salveaza timp pentru comparaturi.

Vand teren in com. Rîșca, sat Buda [nr. Buda 2] - 5 000 mp.  
Localizare: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda din spate Rîșca, pe partea dreaptă inainte de scăpolă cu 400 m.  
Front stradal: 12 m.



## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2018, "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 de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată pentru teren în varianta liberă.

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

### 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 intravilan.

Cea mai bună utilizare a sa este pentru « utilizare – teren liber ».

#### **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.

Aceasta 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 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 quantifica 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 destre 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.

Etapele 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 nepărtințioare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hecitar sau pe metru pătrat;

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36096 din CF 36096 UAT Baia

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

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, 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. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		860	4.730	15.000
	Suprafata (mp)	776,00	515,0	3.272,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		1,7	1,4	3,0
	Tip tranzactie		Tranzactie	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		0%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,2
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 - 15%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -5%, pentru ofertele de terenuri și 0% pentru terenurile tranzacționate.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2	1	3
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%

**Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36096 din CF 36096 UAT Baia**

	<b>Valoare ajustare (EUR/mp)</b>		0,0	0,0	0,0
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
4	<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Obiective</b>	<b>Obiective</b>	<b>Obiective</b>	<b>Obiective</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
6	<b>Conditii de piata</b>	<b>05.09.2018</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>2,9</b>
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>Corectii specifice proprietati</b>					
7	<b>Localizare</b>	<b>loc. Baia, comună Baia</b>	<b>loc. Baia, nr. cad. 35652, comună Baia</b>	<b>loc. Baia, comună Baia, spre Sasca</b>	<b>loc. Buda, com. Râșca, jud. Suceava</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,1
	<b>Justificare ajustare</b>	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% pozitiv deoarece aceasta este situată într-o locație mai rea față de proprietatea subiect.			
8	<b>Acces teren</b>	<b>Drum pietruit</b>	<b>Drum pietruit</b>	<b>Drum pietruit</b>	<b>Drum asfaltat</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,1

**Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36096 din CF 36096 UAT Baia**

	<b>Justificare ajustare</b>	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% negativ deoarece aceasta are acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	<b>Suprafata</b>	776,00	515,00	3.272,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		261,0	-2.496,0	-4.224,0
	Ajustare (%)		-1,04%	11,30%	16,90%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,02	0,16	0,48
	<b>Justificare ajustare</b>	Justificare ajustare Se apreciaza o Ajustare de 0.4% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(776-515)/100 \cdot 0.4\% = 1,04\%$ negativ. Comparabilele alese au fost alese având ca criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analizând rationamentul evaluatorului.			
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	13,79 ml	12,47 ml	28,9 ml	13 ml
	Ajustare (%)		0,4%	-4,5%	0,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	0,0
	<b>Justificare ajustare</b>	Se apreciaza o Ajustare de 0.3% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(13,79-12,47) \cdot 0.3\% = 0,4\%$ pozitiv.			
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
12	<b>Indicatori urbanistici</b>				
12, 1	<b>POT</b>	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
12, 2	<b>CUT</b>	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
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
13	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
14	<b>Alti factori</b>	Zona inundabila, teren ocupat parțial de constructii	Zona inundabila, intravilan, teren liber	Zona neinundabila, parțial intravilan, parțial extravilan, teren liber	Zona neinundabila, intravilan, teren liber

Ajustare (%)		-2%	-18%	-16%
Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,2	-0,5
Justificare ajustare	Proprietatea de evaluat se află în intravilanul comunei, terenul este ocupat parțial de construcții, iar zona în care este amplasată proprietatea este inundabilă. Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 2% negativ, 18% negativ, respectiv 16% negativ (conform calculelor evaluatorului), deoarece acestea au caracteristici diferite de cele ale proprietății subiect.			
Ajustare NETA		0,0	-0,2	0,0
Ajustare NETA (%)		-2,6%	-11,2%	1,1%
Ajustare BRUTA		0,1	0,5	1,2
Ajustare BRUTA (%)		3,4%	33,8%	43,1%
Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	5
<b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)		1,62	1,22	2,88
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	3	3		
Valoare (EUR/mp)	2	2		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	1.262	rounit	1.260	1,62
Valoare teren (LEI)			5.842	7,5

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 05.09.2018

1 EUR= 4,6369

✓ Valoarea unitara = 1,62 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓  $V_{Teren} = 1.260 \text{ EURO (echivalent a } 5.842 \text{ RON)}$

#### 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**

- ✓ 1.260 EURO

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 de Piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare “Teren identic cu parcela 36096” este de:

**5.842 LEI  
(Echivalent a 1.260 EURO)**

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

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,6369 LEI;
- 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 aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2018**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

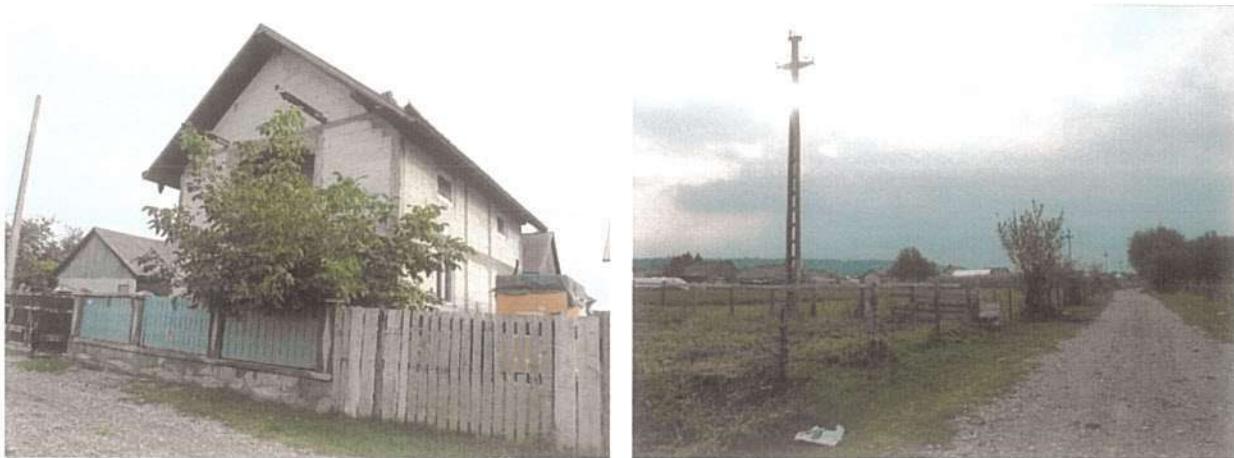
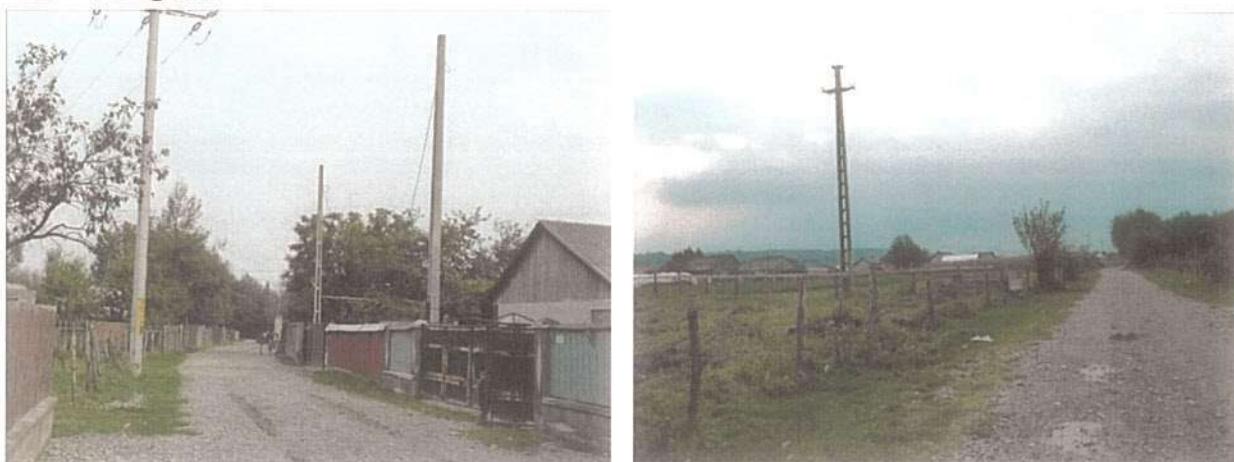
Ec. Plăcintă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

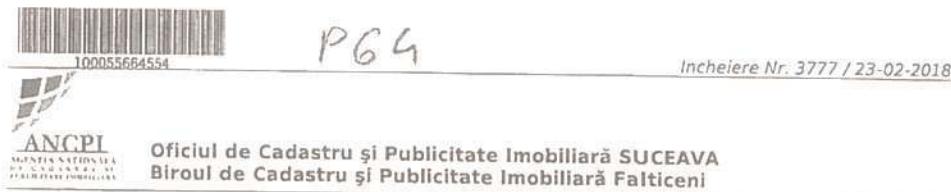


## 6 Anexe

### 6.1 Fotografii



6.2 Acte



Dosarul nr. 3777 / 23-02-2018  
**INCHEIERE Nr. 3777**

**Registrator:** PETRONELA FILIP

**Asistent:** MIHAELA IONITA

Asupra cererii introduse de COMUNA BAIA domiciliat in - privind Prima înregistrare a imobilelor/unităților individuale (u.i.) în carteau funciară, în baza:  
-Act Administrativ nr.994/29-01-2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;  
-Act Administrativ nr.101/27-10-2017 emis de COMUNA BAIA -CONSIGLIUL LOCAL;

fiind îndeplinite condițiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul având codul 211

Vazând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impiedicări la înscrisire

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 36096
- se întabulează dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege în cota de 1/1 asupra A.1 în favoarea COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din carteau funciară 36096 UAT Baia;

**Prezenta se va comunica părților:**

PINTILESCU CARMEN

\*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Fălticeni, se înscrise în carteau funciară și se soluționează de către registratorul-suf

Data soluționării:

02-03-2018

Registrator,

PETRONELA FILIP

(parafă și semnătura)

Asistent Registrator,

MIHAELA IONITA

(parafă și semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și înscrisire în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.



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

Nr. cerere 3777  
Ziua 23  
Luna 02  
Anul 2018

Cod verificare



100055664554

### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36096 Baia

TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baia, Str Visinilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36096	776	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3777 / 23/02/2018</b>	
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 994, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIU PRIVAT	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

*Carte Funciară Nr. 36096 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia*

**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36096	776	teren parțial imprejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra- vilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	776	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36096-C1	construcții de locuințe	102	Fara acte	S. construită la sol:102 mp; locuința,fara acte, nu face obiectul planului
A1.2	36096-C2	construcții anexa	56	Fara acte	S. construită la sol:56 mp; anexa,fara acte,nu face obiectul planului
A1.3	36096-C3	construcții anexa	30	Fara acte	S. construită la sol:30 mp; anexa,fara acte,nu face obiectul planului
A1.4	36096-C4	construcții anexa	9	Fara acte	S. construită la sol:9 mp; anexa,fara acte,nu face obiectul planului

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)

Carte Funciară Nr. 36096 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
1	2	6.287
2	3	0.974
3	4	14.65
4	5	0.828
5	6	3.232
6	7	15.537
7	8	6.845
8	9	6.175
9	10	2.931
10	11	5.78
11	12	11.274
12	13	6.559
13	14	17.358
14	15	5.515
15	16	2.061
16	17	0.93
17	18	16.482
18	19	5.374
19	20	8.33
20	1	13.794

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
02-03-2018

Data eliberării,  
*02.03.2018*

Asistent Registrator,  
MIHAELA IONITA

(parafă și semnătură)

*IONITA MIHAELA*  
Asistent registrato.

Referent,

(parafă și semnătură)



Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Nr. cedulară	Suprafață măsurată a imobilului (mp)	Adresă locației
36096	716	Comuna Baia, județ Suceava
Nr. cedulară		Unitatea administrativă Trestia (județ)
		Data



A. Date referitoare la teren

Nr. parcelei	Categorie de teren	Suprafață (mp)	Rezervări
36096	TERENURI RUSTICE	716	

B. Date referitoare la construcții

Cod	Destinație	Suprafață	Hemperie
1	Construcție la sol	102	locativul este acoperit cu tablă.
2		13	acoperisul este acoperit cu tablă.
3		3	acoperisul este acoperit cu tablă.
4		1	acoperisul este acoperit cu tablă.
5		105	suprafața acoperisului este tablă.
6		1	suprafața acoperisului este tablă.

însoțitor

tecnician ing. Petrușescu Carmen

Contract executare inițială a teren, specificație întocmire  
acordările contractuale și corespondența acordurilor realizate din  
teren

Data: 26.01.2018

Semnătură și semnătura

Confirmit introducerea modulului în baza căreia înregistrează informații  
cauzale  
Semnat la: 26.01.2018  
Data:

Stampila CEP

Uscat la 100% și prezentat în format  
format A4, în siguranță și sigilat.

Nume și prenume: GHEORGHE MIRCEA

Număr de telefon: 0744 325 973

Locație: CONSILIUM

7-10-18

Signature și semnătura





**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36091 Baia

Nr. cerere 2348  
Ziua 29  
Luna 01  
Anul 2019

Cod verificare



**TEREN Extravilan**

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

Adresa: Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	36091	578	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>4060 / 27/02/2018</b>	
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1036, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ... (m)
4	5	6.332
5	6	8.614
6	7	6.928
7	1	33.89

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.51500/29-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

29-01-2019

Data eliberării,

\_\_\_\_\_

Asistent Registrator,

MIHAELA ONISORU



Referent,

(parafă și semnătura)





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/IIO/2014, CUI: 32745594

Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com

Nr. 237/04.09.2018

COMUNA BAIA	
INTRARE	Nr. _____
IESIRE	Data _____

Cătălin

# RAPORT DE EVALUARE

**Teren extravilan, nr. cad. 36091**

**situat în com. Baia, jud. Suceava**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

Proprietar **Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT**

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

Expert Evaluator **Plăcintă Cristina - Elena**

Data Raportului **04.09.2018**



---

**Notă:**

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

Către,

## COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 36091" situată în extravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **578,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafața mp</i>	<i>Proprietar</i>
Fn	36091	36091/Baia	<b>578,00 mp</b>	<b>Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT</b>
<b>Total</b>			<b>578,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință, fără acte. Construcția identificată cu nr. cad. 36091-C1 nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspecția proprietății s-a realizat la data de 14.08.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 BAIA, proprietarul imobilului COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, iar destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (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 imprumutului ( IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 14.08.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 delimitizează 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 – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**3.242 LEI  
(Echivalent a 700 EURO)**

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 04.09.2018 de 1 EUR – 4,6321
- ✓ 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,

Ec. Plăcintă 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 nepărtinioare 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 legatură 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.

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă Cristina - Elena  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## CUPRINS

1.1	<i>CERTIFICARE</i>	4
2	<b>PREMIZELE EVALUARII</b>	6
2.1	<i>IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE</i>	6
2.2	<i>OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII</i>	7
2.3	<i>DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE</i>	8
2.4	<i>BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE</i>	8
2.5	<i>DATA ESTIMARII VALORII</i>	9
2.6	<i>MONEDA RAPORTULUI</i>	9
2.7	<i>MODALITOȚI DE PLATĂ</i>	9
2.8	<i>INSPECȚIA PROPRIETĂȚII</i>	9
2.9	<i>RISCUL EVALUĂRII</i>	9
2.10	<i>INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA</i>	9
2.11	<i>CLAUZA DE NEPUBLICARE</i>	10
2.12	<i>VALABILITATEA RAPORTULUI</i>	10
3	<b>PREZENTAREA DATELOR</b>	11
3.1	<i>DESCRIEREA PROPRIETĂȚII</i>	11
3.2	<i>LOCALIZARE – HARTA</i>	11
3.3	<i>STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)</i>	12
4	<b>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE</b>	18
4.1	<i>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</i>	18
4.2	<i>EVALUARE</i>	18
4.2.1.	<i>Metoda comparațiilor directe</i>	18
4.2.1.1.	<i>Caracteristici</i>	18
4.2.1.2.	<i>Metodologie</i>	19
4.2.2.	<i>Surse de INFORMATII</i>	23
5	<b>RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI</b>	23
5.1.1.1.	<i>Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului</i>	23
6	<b>ANEXE</b>	25
6.1	<i>FOTOGRAFII</i>	25
6.2	<i>ACTE</i>	26

## 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 BAIA 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. Conform CF 36091 a com. cad. Baia imobilul este liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din planul de situație - nr. cad. 36091 din CF 36091 a com. cad. Baia, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții 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;

- ✓ 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 prevazută în raport;
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este parțial împrejmuit.

### 3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în intravilanul localității având o deschidere de 13,51 ml la drum pietruit.
- ✓ 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.
- ✓ Conform studiului de inundabilitate și a studiului hidrogeologic parcela 36091 din CF 36091 se află parțial în zona inundabilă.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ 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 nemodificate 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 de piață. 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 nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

### **2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării**

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 36091" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 578,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
Fn	36091	36091/Baia	578,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			578,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință, fără acte. Construcția identificată cu nr. cad. 36091-C1 nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat **în ipoteza** liber de sarcini.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 36091" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

Conform scopului evaluării s-a urmărit **valoarea de piață** a obiectivului aşa 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 BAIA** în calitate de client și destinatar.

### 2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT** este deplin conform CF 36091 a com. cad. Baia.

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 2018:

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

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și Glossarul IVS 2014.

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață 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 cumpărator 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 lunii **SEPTEMBRIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 04.09.2018).

## **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 valută este 1 EUR – 4,6321 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâtă 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 fotografarea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Plăcintă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 14.08.2018.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

## **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 BAIA**, 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 BAIA**, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafețe, istoric, s.a.) care sunt responsabilitii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară 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 menționati 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.

#### **2.12 Valabilitatea raportului**

În conformitate cu uzanțele din Romania, 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 opinioile 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 identic cu nr. cad. 36091" situată în extravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **578,00 mp**;

Teren	Nr cad	CF	Suprafața mp	Proprietar
Fn	36091	36091/Baia	<b>578,00 mp</b>	<b>Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT</b>
<b>Total</b>			<b>578,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

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

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

#### 3.1 Descrierea proprietății

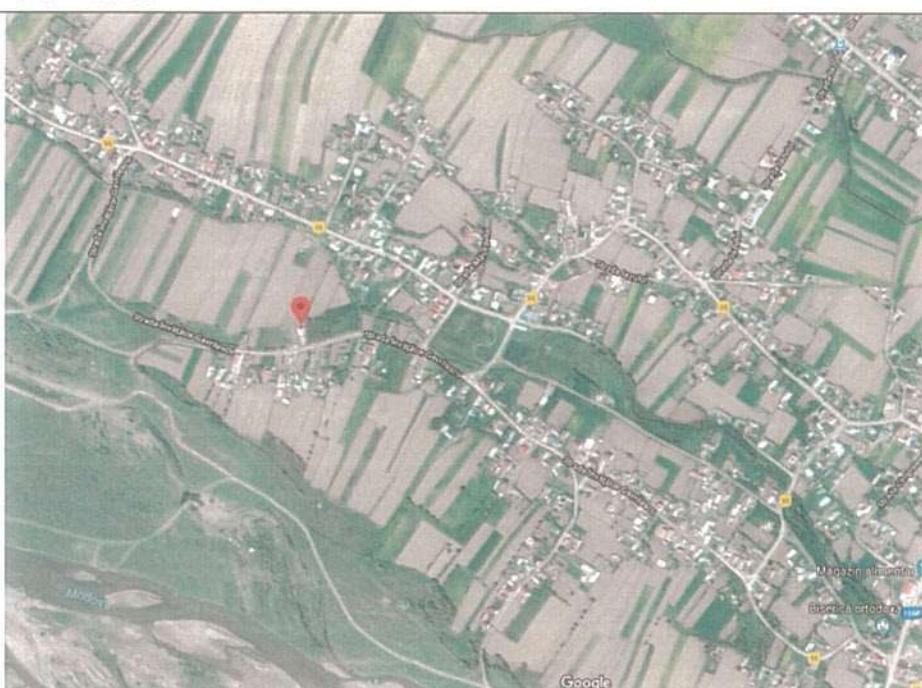
Amplasamentul analizat este format din teren extravilan având categoria de folosință fânaț, în suprafață totală de 578,00 mp, situat în com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și rezidențiale.

Accesul la teren se face din drum pietruit.

Întregul imobil are o deschidere totală la drum pietruit de 13,51 ml și are acces la rețeaua de electricitate.

#### 3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

### **3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței 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 autoreglementează, 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 situate în intravilan, piață a cărei arie geografică se află în zona comunei Baia.**

#### **3.3.1 Piața terenurilor**

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

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

In cadrul Com. Baia, in general se constata o inghetare a tranzactiilor și o reducere a prețurilor. In prezent zona analizata ofera o cantitate mica de oferte și tranzactii pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitatii.

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri intravilane se incadreaza in intervalul 0,90 – 3,00 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevanta pentru a se deduce valoarea de piata a

terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

### Piața terenurilor

**Tranzacții** - Au fost identificate următoarele comparabile:

Nr. crt.	Nr. contract	Parti contractante	Locatie teren	Suprafata teren (mp), nr. cad.	Preț (RON)	Preț (euro)
1.	5756 din 18.12.2017	<u>vânzător</u> : Budăi C. <u>cumpărător</u> : Budăi V.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	515,00 mp, nr. cad. 35652	4000 RON	860 euro
2.	1769 din 04.05.2018	<u>vânzător</u> : Ioan V. <u>cumpărător</u> : Margean M.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	7000,00 mp, nr. cad. 34213	30000 RON	6460 euro

### Oferte la vânzare:

Au fost identificate urmatoarele comparabile:

Nr. Crt.	Date contact: Telefon	Localitate	Zona/Strada	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Valoare (EUR/ mp)
1	Telefon: 0751775495	partial intravilan, partial extravilan, Baia	spre Sasca	-	3.272,00	cca 28,90	1,4
2	Telefon: 0745536880	intravilan Fântâna Mare	central	-	15000,00	cca 36,00	2,5
3	Telefon: 0753559710	Râșca, Slătioara	-	-	4844,00	cca 66,00	2,9
4	Telefon: 0740886549	Hârtop	-	-	6100,00	cca 25,00	2,2
5	Patrik	Cornu Luncii	-	-	7500,00	cca 10,00	2,0
6	Telefon: 0749644967	Fântâna Mare, str. Tabon	-	-	3920,00	cca 35,00	1,5
7	Telefon: 0730021960	sat Buda, com Rasca	-	-	5000,00	cca 13,00	3,0

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Vând teren arabil, 36 ari, în localitatea Baia (langă Fălticeni), județul Suceava.

Contact: Pavel Gavril, tel.0751.775.495.

■ Post Views: 563



<https://lajumate.ro/teren-15-ha-arabil-loc-de-casa-langa-primarie-2939407.html>

Teren 1,5 ha, arabil, loc de casa, langă primarie

Fantana Mare, Suceava

Adresa

2,50 EUR



Ciprian

0745536880

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



lajumate.ro



Protejați-vă pe net și în lumea fizică  
cu [PostBeeze](#)

Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Classificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	15000
Punct shada/linie	36	Utilizare	Da

Preț negocialb

Intravilan, întăbită, 15000 m<sup>2</sup>, loc de casa, arabil, langă primarie  
Fantana Mare, 36 m deschidere la autostradă, etajor electricitate, iluminat stradal, apă, canalizare

<https://lajumate.ro/teren-in-rasca-slatioara-3500-1300-mp-6532883.html>

Teren in Rasca, Slatioara 3500 metri patrati / Negociabil

✓ Slatioara (Rasca), Suceava

14.000 EUR



Gheorghita

0753559710

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

IA-TI PACHETUL PROMO  
CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ

Comments 0 · Likes 0 · Share · ONLINE

Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	4844
Front stradal (metri)	66		

✓ Preț negociabil

Sunt aproximativ 4844 metri patrati in total, ofer spre vanzare si mai putin, doua terenuri 1321 sau 3517 metri patrati.

Coordinate google maps: 47.367008,26.132303 sau cautati codul pe internet: BGVB949J+4W

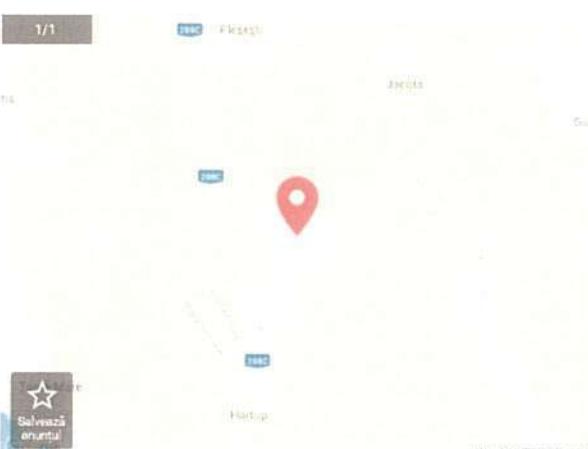
nr tel: 0753559710

<https://lajumate.ro/teren-6100mp-hartop-suceava-central-4963043.html>

Teren 6100mp Hartop, Suceava, Central

✓ Hartop, Suceava

220 EUR



Visti Rik

0740886549

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

PORTEAZĂ-TE PE NET AG RELENTLESS

NETFLIX

Profita de oferta de Paste Telekom si porneasca-te scur!

Te bucuri de multe activitati cu prietenii sau la plaja? Te bucuri de multe activitati cu prietenii sau la plaja?

Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m <sup>2</sup> )	6100

Vand teren intravilan pentru constructii 34 prajini ( 6100mp) deschidere 25ml la strada Principala la locul Redi.

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

<https://lajumate.ro/teren-in-cornu-luncii-7500mp-7581987.html>

**Teren in Cornu Luncii 7500mp**

• Cornu Luncii, Suceava

Patrick

2 EUR

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

IA-TI PACHETUL PROMO  
CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ

ONLINE

Comandă acum

ia-ti acum pachetul PROMO cu super reduceri de primăvară și un cadou la achiziție.

Închide bannerul



Zonă: Central Tip teren: Teren construcții

Clasificare teren: Intravilan Suprafață teren (m²): 7500

Vand teren 7500 m<sup>2</sup> in comuna Cornu Luncii cu o deschidere la drumul european de 10m.

Alege orice produs de gaz sau electricitate de la Enel și poți câștiga premii pentru casa ta.

Pret = 2 €/m<sup>2</sup>

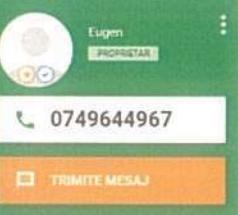
<https://homezz.ro/teren-fantana-mare-3920mp-993085.html>

VÂNZARE

**Teren Fantana Mare 3920mp**

6.000 EUR

993085



1 imagine



Map data ©2017 Google Imagery ©2017 CNES / Airbus, DigitalGlobe

Zonă:

Central

Suprafață teren:

3920 m<sup>2</sup>

Tip teren:

Construit

Clasificare teren:

Intravilan

teren de vânzare intravilan, întabulat, str. Tabor, deschidere 35 m asfalt, canalizare, curenț electric, accept variante, pret 6000 euro neg.

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația  
Lajumate.ro

Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Disponibilă pe Google Play și App Store

gratuit

<https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#6de3e17505>



Săveaza ca favorit

50 ani

3 €

Samsung Galaxy Note9  
Cumpără-l acum

Trimite mesaj

0730 021 960

Râșca, județ Suceava  
Vezi pe harta

Aurel

Poza actualizată: 2014

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, în Buda 2

Râșca, județ Suceava Adăugat la 01.15.24 august 2018 Număr anunț: 1044955-90

Îți place 0 Deșteptă

Promovează anunțul Actualizează anunțul

Proprietar Intravilan Tiparete

5 000 m<sup>2</sup>

la-ti creditul pe revedere, mananca si sa te calci la timp pentru cumparaturi

Vand teren in comuna Rîșca, sat Buda (in Buda 2) - 5 000 mp.  
Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda din spre Rîșca, pe partea dreapta,  
inaltime de scara cu 400 m  
Frum stradal: 13 m.



## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2018, "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 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 de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată pentru teren în varianta liberă.

**Utilizarea actuală a terenului reprezintă cea mai bună utilizare, teren liber.**

### 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 extravilan.

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

#### **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.

Aceasta 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 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 oricarei informații despre prețul comparabil se determină prin comparația diferențelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele destre 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;
- Situatiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodic 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.

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

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, 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. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		860	4.730	15.000
	Suprafata (mp)	578,00	515,0	3.272,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		1,7	1,4	3,0
	Tip tranzactie		Tranzactie	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		0%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,2
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 - 15%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -5%, pentru ofertele de terenuri și 0% pentru terenurile tranzacționate.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2	1	3
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36091 din CF 36091 UAT Baia

	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
4	<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Obiective</b>	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</b>	<b>Nu este cazul</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
6	<b>Conditii de piata</b>	<b>04.09.2018</b>	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7	<b>Localizare</b>	<b>loc. Baia, comuna Baia</b>	loc. Baia, nr. cad. 35652, comuna Baia	loc. Baia, comuna Baia, spre Sasca	loc. Buda, com. Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,1
	<b>Justificare ajustare</b>	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% pozitiv deoarece aceasta este situată într-o locație mai rea față de proprietatea subiect.			
	<b>Acces teren</b>	<b>Drum pietruit</b>	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
8	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,1
	<b>Justificare ajustare</b>	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% negativ deoarece aceasta are acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
	<b>Suprafata</b>	<b>578,00</b>	515,00	3.272,00	5.000,00

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36091 din CF 36091 UAT Baia

	Diferenta suprafata teren (mp)		63,0	-2.694,0	-4.422,0	
	Ajustare (%)		-0,25%	10,77%	17,69%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	0,15	0,50	
	Justificare ajustare	Justificare ajustare Se apreciaza o Ajustare de 0,4% pentru fiecare 100 m diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(578-515)/10 *0,4\% = 0,25\%$ negativ. Comparabilele alese au fost alese având ca criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analizând rationamentul evaluatorului.				
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	13,51 ml	12,47 ml	28,9 ml	13 ml	
	Ajustare (%)		0,3%	-4,6%	0,2%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	0,0	
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0,3% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(13,51-12,47)*0,3\% = 0,3\%$ 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 ajustări.				
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 ajustări.				
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 ajustări.				
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	
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.				
14	Alti factori	Zona inundabila, extravilan, teren ocupat parțial de constructii	Zona inundabila, intravilan, teren liber	Zona neinundabila, parțial intravilan, parțial extravilan, teren liber	Zona neinundabila, intravilan, teren liber	
	Ajustare (%)		-20%	-10%	-20%	

Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,1	-0,6
Justificare ajustare	Proprietatea de evaluat se află în extravilanul comunei, terenul nu este ocupat c construcții, iar zona în care este amplasată proprietatea este inundabilă. Se va ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 20% negativ, 10% negativ, respectiv 20% negat (conform calculelor evaluatorului), deoarece acestea au caracteristici diferite de cele ale proprietății subiect.			
Ajustare NETA		-0,3	-0,1	-0,1
Ajustare NETA (%)		-19,9%	-3,8%	-2,2%
Ajustare BRUTA		0,3	0,3	1,4
Ajustare BRUTA (%)		20,6%	25,4%	47,8%
Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	5
<b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>
<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>1,2</b>	<b>1,3</b>	<b>2,8</b>
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	3	3		
Valoare (EUR/mp)	1	1		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	1		Valori unitare	
Valoare teren (EUR)	700	rounxit	700	1,21
Valoare teren (LEI)			3.242	5,6

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 04.09.2018

1 EUR= 4,6321

✓ Valoarea unitara = 1,21 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓  $V_{Teren} = 700 \text{ EURO} (\text{echivalent a } 3.242 \text{ RON})$

#### 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

✓ 700 EURO

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 de Piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a proprietății imobiliare "Teren identic cu parcela 36091" este de:

**3.242 LEI**  
**(Echivalent a 700 EURO)**

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

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,6321 LEI;
- 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 aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2018**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,  
Ec. Plăcintă Cristina - Elena  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 6 Anexe

### 6.1 Fotografii



6.2 Acte



P 26

Incheiere Nr. 4060 / 27-02-2018



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

Dosarul nr. 4060 / 27-02-2018  
**INCHEIERE Nr. 4060**

**Registrator:** PETRONELA FILIP

**Asistent:** MIHAELA ONISORU

Asupra cererii introduse de COMUNA BAIA domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i) in carteaua funciară, in baza:  
-Act Administrativ nr.1036/29-01-2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;  
-Act Administrativ nr.101/27-10-2017 emis de COMUNA BAIA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plată:

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impiedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 36091
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din carteaua funciară 36091 UAT Baia;

**Prezenta se va comunica părților:**

COMUNA BAIA

PINTILESCU CARMEN

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Falticeni, se inscrie in carteaua funciară si se soluzioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

02-03-2018

Registrator,

PETRONELA FILIP

(parola si semnătura)

Asistent Registrator,

MIHAELA ONISORU

(parola si semnătura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





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

Nr. cerere 4060  
Ziua 27  
Luna 02  
Anul 2018

Cod verificare



100055744973

### **EXTRAS DE CARTE FUNCiară PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36091 Baia

**TEREN Extravilan**

#### **A. Partea I. Descrierea imobilului**

**Adresa:** Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36091	578	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipselui planului parcelar

#### **B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>4060 / 27/02/2018</b>	
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1036, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	A1

#### **C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

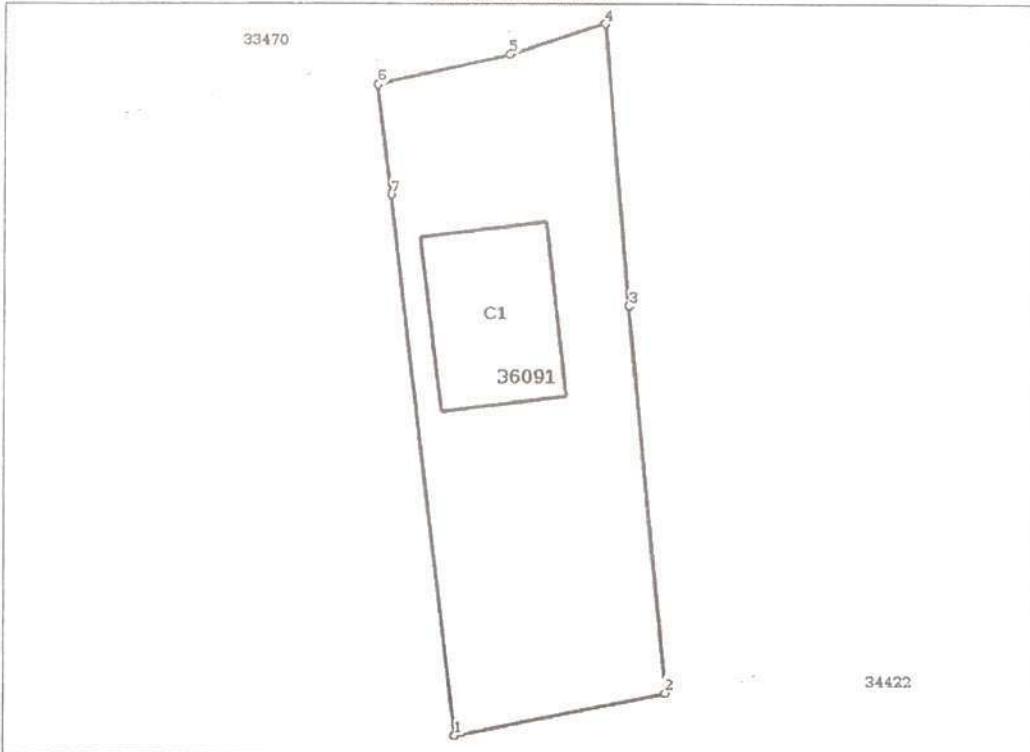
## Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36091	578	teren parțial imprejmuit imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certă datorită lipsei planului parcelar

\* 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	faneata	NU	578	-	-	-	

## Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36091-C1	construcții de locuințe	88	Fara acte	S. construită la sol: 88 mp; locuință ,fara acte. nu face obiectul planului

## Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.508
2	3	24.192
3	4	17.631

Carte Funciară Nr. 36091 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment l- (m)
4	5	6.332
5	6	8.614
6	7	6.928
7	1	33.89

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON. -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
02-03-2018

Asistent Registrator,  
MIHAELA ONISORU

Data eliberării,  
*2-10-2018*

(parafă și semnătura)



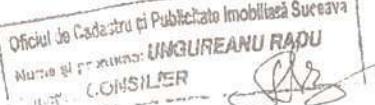
Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
36091	578	comuna Baia, sat Baia extravilan, jud. Suceava

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Baia



A.Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafață (mp)	Mențiuni
1	F	578	teren parțial împrejmuit
Total		578	imobil înregistrat în planul cadastral fără să existe certă datorită lipsei planului parcelat
B.Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafață construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	88	locuință, fără acte, nu face obiectul planului
Total		88	
Suprafață din acte a imobilului = 578 mp Suprafață măsurată a imobilului = 578 mp			
Executant: ing. Pintilescu Carmen  Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectă și în conformitate cu documentație cadastrală și corespondența acesteia cu realitatea din teren Data: 29.01.2018 Semnătura și stampila		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și parola Data Stampila BCPI   	

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36089 Baia

Nr. cerere 2349  
Ziua 29  
Luna 01  
Anul 2019

Cod verificare



100065997219

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia, Str Invatator Mihai Gavrilescu, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36089	890	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3775 / 23/02/2018</b>	
Act Administrativ nr. 101, din 29/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 998, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1

1) **COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT**

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Lungime Segmente**

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (...) (m)
1	2	10.444
2	3	6.889
3	4	9.467
4	5	8.697
5	6	8.285
6	7	1.87
7	8	25.013
8	9	17.53
9	10	9.565
10	11	7.054
11	12	22.66
12	1	16.85

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest cirou.

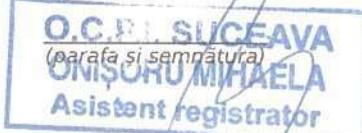
Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.51506/29-01-2019 în sumă de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
29-01-2019

Data eliberării,  
\_\_\_\_

Asistent Registratură  
MIHAELA ONISORU



Referent,





**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/I10/2014, CUI: 32745594

Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com

Nr. 299/23.10.2018



# RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, nr. cad. 36089**

**situat în com. Baia, jud. Suceava**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

Proprietar **Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT**

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

Expert Evaluator **Plăcintă Cristina - Elena**

Data Raportului **23.10.2018**



**Notă:**

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

Către,

## COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 36089" situată în intravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 890,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	36089	36089/Baia	890,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			890,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificate o locuință și trei anexe, fără acte. Construcțiile identificate pe nr. cad. 36089 nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspecția proprietății s-a realizat la data de 18.10.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 BAIA, proprietarul imobilului COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, iar destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare ( IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea imprumutului ( IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 18.10.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 delimitizează 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 – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**7.001 LEI**

**(Echivalent a 1.500 EURO)**

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 23.10.2018 de 1 EUR – 4,6670
- ✓ 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,

Ec. Plăcintă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



### **1.1 Certificare**

Prin prezența, 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 indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## CUPRINS

1.1	<i>CERTIFICARE</i> .....	4
2	<b>PREMIZELE EVALUARII</b> .....	6
2.1	<i>IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE</i> .....	6
2.2	<i>OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII</i> .....	7
2.3	<i>DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE</i> .....	8
2.4	<i>BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE</i> .....	8
2.5	<i>DATA ESTIMARII VALORII</i> .....	9
2.6	<i>MONEDA RAPORTULUI</i> .....	9
2.7	<i>MODALITOȚI DE PLATĂ</i> .....	9
2.8	<i>INSPECȚIA PROPRIETĂȚII</i> .....	9
2.9	<i>RISCUL EVALUĂRII</i> .....	9
2.10	<i>INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA</i> .....	9
2.11	<i>CLAUZA DE NEPUBLICARE</i> .....	10
2.12	<i>VALABILITATEA RAPORTULUI</i> .....	10
3	<b>PREZENTAREA DATELOR</b> .....	11
3.1	<i>DESCRIEREA PROPRIETĂȚII</i> .....	11
3.2	<i>LOCALIZARE – HARTA</i> .....	11
3.3	<i>STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)</i> .....	12
4	<b>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE</b> .....	18
4.1	<i>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE</i> .....	18
4.2	<i>EVALUARE</i> .....	18
4.2.1.	<i>Metoda comparațiilor directe</i> .....	18
4.2.1.1.	<i>Caracteristici</i> .....	18
4.2.1.2.	<i>Metodologie</i> .....	19
4.2.2.	<i>Surse de INFORMATII</i> .....	23
5	<b>RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPNIA EVALUATORULUI</b> .....	23
5.1.1.1.	<i>Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului</i> .....	23
6	<b>ANEXE</b> .....	25
6.1	<i>FOTOGRAFII</i> .....	25
6.2	<i>ACTE</i> .....	26

## 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 BAIA 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. Conform CF 36089 a com. cad. Baia imobilul este liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din planul de situație - nr. cad. 36089 din CF 36089 a com. cad. Baia, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții 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;

- ✓ 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 prevazută în raport;
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este împrejmuit.

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în intravilanul localității având o deschidere de 25,01 ml la drum pietruit.
- ✓ 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.
- ✓ Conform studiului de inundabilitate și a studiului hidrogeologic parcela 36089 din CF 36089 se află în zona inundabilă.
- ✓ Inspectia și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ 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 nemodificate 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 de piață. 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 nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

**2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării**

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 36089" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 890,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	36089	36089/Baia	890,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			890,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificate o locuință și trei anexe, fără acte. Construcțiile identificate pe nr. cad. 36089 nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat **în ipoteza liber de sarcini**.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 36089" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

### **2.3 Drepturi de proprietate evaluate**

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT** este **deplin** conform CF 36089 a com. cad. Baia.

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 2018:

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

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață 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 cumpărator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adekvat 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 lunii **OCTOMBRIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 23.10.2018).

## **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 valută este 1 EUR – 4,6670 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adekvată doar atâtă 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 fotografia proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Plăcintă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 18.10.2018.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

## **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 BAIA**, 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 BAIA**, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafețe, istoric, s.a.) care sunt responsabilități exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară activitatea pe piața locală;

- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ Oficiul de Cadastru si 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 menționată 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.

#### **2.12 Valabilitatea raportului**

În conformitate cu uzanțele din Romania, 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 opinioarele 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 identic cu nr. cad. 36089" situată în intravilanul com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 890,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafața mp	Proprietar
A	36089	36089/Baia	890,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			890,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

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

#### 3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren intravilan având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 890,00 mp, situat în com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și rezidențiale.

Accesul la teren se face din drum pietruit.

Întregul imobil are o deschidere totală la drum pietruit de 25,01 ml și are acces la rețeaua de electricitate.

#### 3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

### **3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței 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 autoreglementează, 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 situate în intravilan, piață a cărei aria geografică se află în zona comunei Baia.

#### **3.3.1 Piața terenurilor**

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpăratori și vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile să se pot comercializa fără restricții între cumpăratori și vanzatori. 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 utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

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

În cadrul Com. Baia, 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 utilități.

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri intravilane se încadrează în intervalul 0,90 – 3,00 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevantă pentru a se deduce valoarea de piață a

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36089 din CF 36089 UAT Baia

terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

**Piața terenurilor**

**Tranзacții** - Au fost identificare următoarele comparabile:

Nr. crt.	Nr. contract	Parti contractante	Locatie teren	Suprafata teren (mp), nr. cad.	Preț (RON)	Preț (euro)
1.	5756 din 18.12.2017	<u>vânzător</u> : Budăi C. <u>cumpărător</u> : Budăi V.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	515,00 mp, nr. cad. 35652	4000 RON	860 euro
2.	1769 din 04.05.2018	<u>vânzător</u> : Ioan V. <u>cumpărător</u> : Margean M.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	1.5000,00 mp, nr. cad. 34213	30000 RON	6460 euro

**Oferte la vânzare:**

Au fost identificare urmatoarele comparabile:

Nr. Crt.	Date contact: Telefon	Localitate	Zona/Strada	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Valoare (EUR/ mp)
1	Telefon: 0751775495	partial intravilan, partial extravilan, Baia	spre Sasca	-	3.272,00	cca 28,90	1,4
2	Telefon: 0745536880	intravilan Fântâna Mare	central	-	15000,00	cca 36,00	2,5
3	Telefon: 0753559710	Râșca, Slătioara	-	-	4844,00	cca 66,00	2,9
4	Telefon: 0740886549	Hârtop	-	-	6100,00	cca 25,00	2,2
5	Patrik	Cornu Luncii	-	-	7500,00	cca 10,00	2,0
6	Telefon: 0749644967	Fântâna Mare, str. Tabon	-	-	3920,00	cca 35,00	1,5
7	Telefon: 0730021960	sat Buda, com Rasca	-	-	5000,00	cca 13,00	3,0

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

**Vână teren arabil, 36 ari, în localitatea Baia (langă Fălticeni), județul Suceava.**

Contact: Pavel Gavril, tel.0751.775.495.

**Post Views: 563**



<https://lajumate.ro/teren-15-ha-arabil-loc-de-casa-langa-primarie-2939407.html>

Teren 1,5 ha, arabil, loc de casa, langă primarie

Fantana Mare, Suceava

Areni 2014

**2,50 EUR**



Ciprian



0745536880



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL



Bonăvoie  
anuntul

**lajumate.ro**



Zona

Central

Tip teren

Teren constructie

Clasificare teren

Intravilan

Suprafață teren (m<sup>2</sup>)

15000

Front stradal (metri)

36

m

Da

✓ Păm negocabil

Intravilan, închisulat, 15000 m<sup>2</sup>, loc de casa, arabil, langă primarie  
Fantana Mare, 36 m deschidere la calea străzii, iluminat stradal, apă canalizare

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36089 din CF 36089 UAT Baia

<https://lajumate.ro/teren-in-rasca-slatioara-3500-1300-mp-6532883.html>

**Teren in Rasca, Slatioara 3500 metri patrati / Negociabil**

📍 Slatioara (Rasca), Suceava

14.000 EUR



Gheorghita

0753559710

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNTUL

**IA-ȚI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMAVERA**

Comanda acum 10%

Sunt aptoximativ 4844 metri patrati in total, ofer spre vanzare si mai putin, doua terenuri 1321 sau 3517 metri patrati!

Vrei să adaugi anunț rapid? Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

4844

Front stradal (metri) 66

Preț negociabil

nr. tel: 0753559710

<https://lajumate.ro/teren-6100mp-hartop-suceava-central-4963043.html>

**Teren 6100mp Hartop, Suceava, Central**

📍 Hartop, Suceava

220 EUR



Visti Rik

0740886549

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNTUL

**PORTEAZĂ-TE PE NET ÎN NELIMITAT**

Profita de oferta de Paște Telekom și porțează-te acum!

Te bucuri de net nelimitat 4G și inclusiv 4G+ (LTE MAX) DUA, SIM și ouă 16Gb GigaBox 10.

6100

Zonă Central Tip teren Teren constructii

Clasificare teren Intravilan Suprafață teren (m²)

Vrei să adaugi anunț rapid? Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Principala la locu Redi

<https://lajumate.ro/teren-in-cornu-luncii-7500mp-7581987.html>

**Teren in Cornu Luncii 7500mp**

✓ Cornu Luncii, Suceava

**2 EUR**

Patrick  
SALVEAZĂ ANUNȚUL

**TRIMITE MESAJ**

SALVEAZĂ ANUNȚUL

**IA-ȚI PACHETUL PROMO CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ**

Concurențial

ia-ți acum pachetul PROMO cu super reduceri de primăvară și un capou la angere!

Învață să te bucuri de primăvara și de vacanța ta!



Zonă

Central

Tip teren:

Teren construcții

Clasificare teren

Intravilan

Suprafață teren(m<sup>2</sup>)

7500

Vand teren 7500 m<sup>2</sup> în comuna Cornu Luncii cu o deschidere la drumul european de 10m

Alege orice produs de gaz sau electricitate de la Enel și poți câștiga premii pentru casa ta.

Pret = 2 €/m<sup>2</sup>

<https://homezz.ro/teren-fantana-mare-3920mp-993085.html>

**VÂNZARE**

**Teren Fantana Mare 3920mp**

**6.000 EUR**

993085



Eugen

PROPRIETAR

**0749644967**

**TRIMITE MESAJ**



Map data ©2017 Google Imagery ©2017 CNES / Airbus, DigitalGlobe

Zonă

Central

Suprafață teren:

3920 m<sup>2</sup>

Tip teren:

Construibil

Clasificare teren:

Intravilan

teren de vanzare intravilan, intabulat, str. Tabor, deschidere 35 m asfalt, canalizare, curent electric  
accept variante  
pret 6000 euro neg

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația  
Lajumate.ro

**Aplicația HomeZZ.ro**

**INSTALEAZĂ ACUM**

Disponibile pe

Google Play

App Store

**gratuit**

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36089 din CF 36089 UAT Baia

<https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#6de3e17505>



Salveaza ca favorit

50 ani

3 €

Samsung Galaxy Note9  
Cumpără-l acum

Trimite mesaj

0730 021 960

Râșca județ Suceava  
Vizualizare harta

Aurel

Poza de cernetă 2/14

Detalii Proprietar Categorie Intravilan Suprafață Tip teren

5000 m<sup>2</sup> 5 000 m<sup>2</sup>

La începutul pe rețele sociale și salvează timp pentru comparații.

Vând teren în com. Râșca, sat Buda în Buda 2) - 5 000 mp.  
Localizare: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda din dreapta Râșca pe partea dreaptă.  
Inalte de scăalo 400 m.  
Front stradal 13 m.



## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2018, "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 de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată pentru teren în varianta liberă.

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

### 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 intravilan.

Cea mai bună utilizare a sa este pentru « utilizare – teren liber ».

#### **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.

Aceasta 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 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 quantifica 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 diferențelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele destre 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 cantificabilă 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.

Etapele 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 hektar sau pe metru pătrat;

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36089 din CF 36089 UAT Baia

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

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, 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. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		860	4.730	15.000
	Suprafata (mp)	890,00	515,0	3.272,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		1,7	1,4	3,0
	Tip tranzactie		Tranzactie	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		0%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,2
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 - 15%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -5%, pentru ofertele de terenuri și 0% pentru terenurile tranzacționate.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2	1	3
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)		1,7	1,4	2,9

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36089 din CF 36089 UAT Baia

	<b>Justificare ajustare</b>	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
<b>3</b>	<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>	<b>La piata</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
<b>4</b>	<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Obiective</b>	<b>Obiective</b>	<b>Obiective</b>	<b>Obiective</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
<b>5</b>	<b>Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>	<b>Nu este cazul</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>6</b>	<b>Conditii de piata</b>	<b>23.10.2018</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>	<b>similar</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		<b>1,7</b>	<b>1,4</b>	<b>2,9</b>
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>Corectii specifice proprietati</b>					
<b>7</b>	<b>Localizare</b>	<b>loc. Baia, comuna Baia</b>	<b>loc. Baia, nr. cad. 35652, comuna Baia</b>	<b>loc. Baia, comuna Baia, spre Sasca</b>	<b>loc. Buda, com. Râșca, jud. Suceava</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,1
	<b>Justificare ajustare</b>	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% pozitiv deoarece aceasta este situată într-o locație mai rea față de proprietatea subiect.			
<b>8</b>	<b>Acces teren</b>	<b>Drum pietruit</b>	<b>Drum pietruit</b>	<b>Drum pietruit</b>	<b>Drum asfaltat</b>
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,1
	<b>Justificare ajustare</b>	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% negativ deoarece aceasta are acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
<b>9</b>	<b>Suprafata</b>	<b>890,00</b>	<b>515,00</b>	<b>3.272,00</b>	<b>5.000,00</b>
	Diferenta suprafata teren (mp)		375,0	-2.382,0	-4.110,0
	Ajustare (%)		-1,50%	9,53%	16,44%

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36089 din CF 36089 UAT Baia

	Valoare ajustare (EUR/mp)	-0,03	0,13	0,47	
	Justificare ajustare	Justificare ajustare Se apreciaza o Ajustare de 0.4% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(890-515)/100 *0,4\% = 1,50\%$ negativ. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	25,01 ml	12,47 ml	28,9 ml	13 ml
	Ajustare (%)		3,8%	-1,2%	3,6%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,1	0,0	0,1
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.3% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(25,01-12,47)*0,3\% = 1,9\%$ negativ.			
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	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.			
12	<b>Indicatori urbanistici</b>				
12, 1	<b>POT</b>	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	<b>CUT</b>	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	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	<b>Alti factori</b>	Zona inundabila, teren ocupat parțial de constructii	Zona inundabila, intravilan, teren liber	Zona neinundabila, parțial intravilan, parțial extravilan, teren liber	Zona neinundabila, intravilan, teren liber
	Ajustare (%)		-2%	-18%	-16%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,2	-0,5
	Justificare ajustare	Proprietatea de evaluat se află în intravilanul comunei, terenul este ocupat parțial de construcții, iar zona în care este amplasată proprietatea este inundabilă. Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 2% negativ, 18% negativ, respectiv 16% negativ (conform calculelor evaluatorului), deoarece acestea au caracteristici diferite de cele ale proprietății subiect.			
	Ajustare NETA		0,0	-0,1	0,1
	Ajustare NETA (%)		0,8%	-9,1%	3,7%

Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 36089 din CF 36089 UAT Baia

Ajustare BRUTA		0,1	0,4	1,3
Ajustare BRUTA (%)		6,8%	28,2%	46,3%
Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	5
<b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>	<b>Comparabila relevanta</b>
Valoare ajustata (EUR/mp)		1,68	1,25	2,96
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	3	3		
Valoare (EUR/mp)	2	2		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2		<b>Valori unitare</b>	
Valoare teren (EUR)	1.498	rounjit	1.500	1,69
Valoare teren (LEI)			7.001	7,87

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 23.10.2018

1 EUR= 4,6670

✓ Valoarea unitara = 1,69 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V Teren= 1.500 EURO (echivalent a 7.001 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

✓ 1.500 EURO

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 de Piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a proprietății imobiliare “Teren identic cu parcela 36089” este de:**

**7.001 LEI  
(Echivalent a 1.500 EURO)**

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

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,6670 LEI;
- 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 aferente perioadei lunii **OCTOMBRIE 2018**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

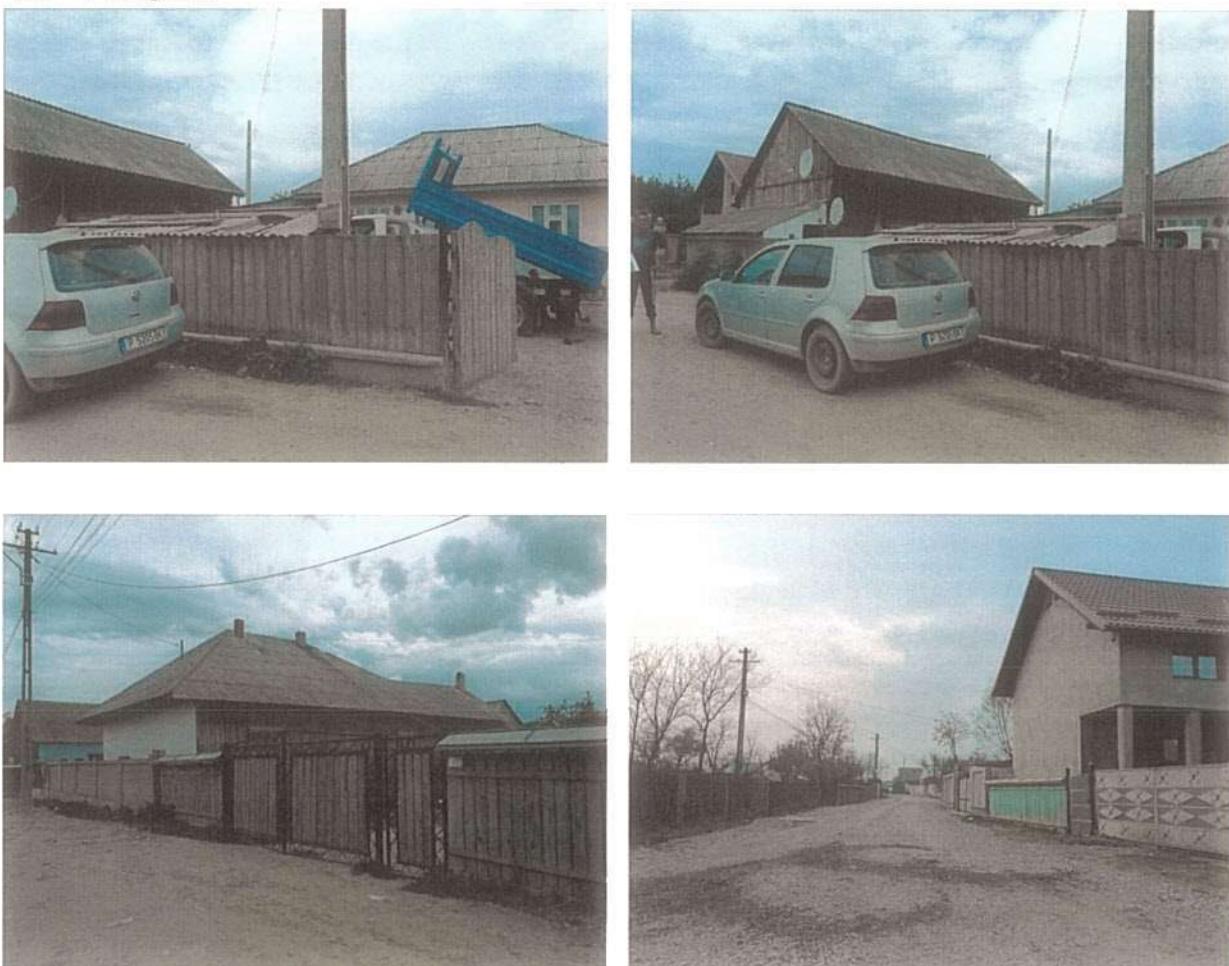
Ec. Plăcintă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

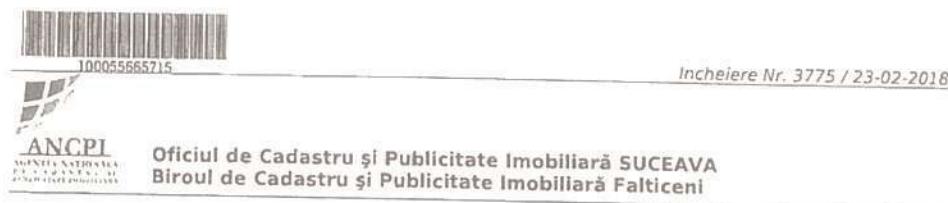


## 6 Anexe

### 6.1 Fotografii



6.2 Acte



**Registrator:** PETRONELA FILIP

**Asistent:** MIHAELA IONITA

Asupra cererii introduse de COMUNA BAIA domiciliat in - privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in carteau funciară, in baza:  
-Act Administrativ nr.998/29-01-2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;  
-Act Administrativ nr.101/29-10-2017 emis de COMUNA BAIA-CONSIUL LOCAL;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plată:

pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 36089
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din carteau funciară 36089 UAT Baia;

**Prezenta se va comunica părților:**

PINTILESCU CARMEN

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Falticeni, se inscrie in carteau funciară si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

02-03-2018

Registrator,

PETRONELA FILIP  
(parola si semnatura)

Asistent Registrator,

MIHAELA IONITA

(parola si semnatura)

Asistent registrator

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.





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

Nr. cerere 3775  
Ziua 23  
Luna 02  
Anul 2018

Cod verificare



### EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36089 Baia

#### TEREN Intravilan

#### A. Partea I. Descrierea imobilului

Adresa: Loc. Baia, Str Invatator Mihai Gavrilescu, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	36089	890	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit

#### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>3775 / 23/02/2018</b> Act Administrativ nr. 101, din 29/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 998, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	A1

#### C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

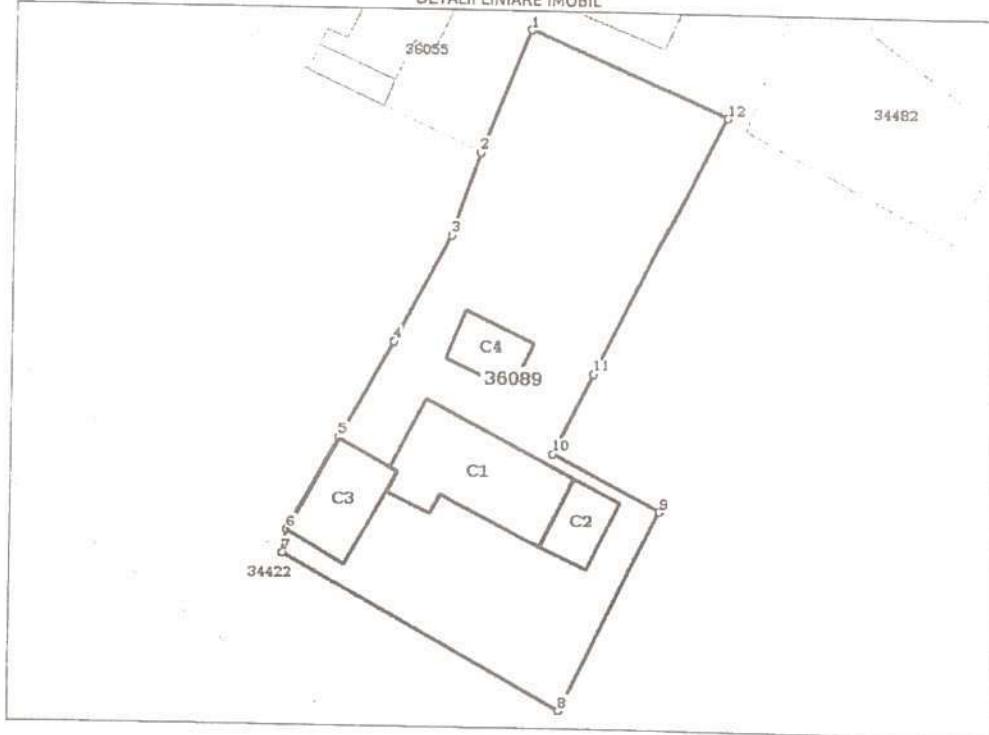
Carte Funciară Nr. 36089 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia  
Anexa Nr. 1 La Partea I

**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36089	890	teren parțial împrejmuit

\* 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	890	-	-	-	

**Date referitoare la construcții**

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36089-C1	construcții de locuințe	88	Fara acte	S. construită la sol:88 mp; S. construită desfasurate:87 mp; locuința,nu face obiectul planului
A1.2	36089-C2	construcții anexa	24	Fara acte	S. construită la sol:24 mp; anexa,nu face obiectul planului
A1.3	36089-C3	construcții anexa	43	Fara acte	S. construită la sol:43 mp; anexa,nu face obiectul planului
A1.4	36089-C4	construcții anexa	24	Fara acte	S. construită la sol:24 mp; anexa,nu face obiectul planului

Carte Funciară Nr. 36089 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m) (m)
1	2	10.444
2	3	6.889
3	4	9.467
4	5	8.697
5	6	8.285
6	7	1.87
7	8	25.013
8	9	17.53
9	10	9.565
10	11	7.054
11	12	22.66
12	1	16.85

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, ~, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 211.

Data soluționării,  
02-03-2018

Asistent Registrator,  
MIHAELA IONITA

Referent,

Data eliberării,  
02/03/2018

(parafă și semnătura)  
MIHAELA IONITA  
Asistent registrator  
Cetățean român

(parafă și semnătura)  
MIHAELA IONITA  
Referent  
Cetățean român



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35881 Baia

Nr. cerere **2337**  
Ziua **29**  
Luna **01**  
Anul **2019**

Cod verificare



100065991605

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia, Str Afinelor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	35881	700	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit(gard din plasa de sarma)

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18989 / 22/09/2017</b>	
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 7501, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1

1) **COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT**

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privinddezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	9.72
6	7	2.691
7	8	10.114
8	9	8.848
9	10	0.087
10	11	0.2
11	1	10.451

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.51492/29-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,  
29-01-2019

Data eliberării,  
\_/\_/\_

Asistent Registrator,  
MIHAELA ONIŞORU

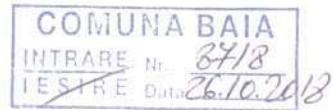




*fcc 5/2019*  
**S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.**

Sediul social: Sat Sfântu Ilie, str. Morii, nr. 4, ap. 24, com. Șcheia, jud. Suceava  
Nr. Reg. Com.: J33/I10/2014, CUI: 32745594  
Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com

Nr. 235/03.09.2018



# RAPORT DE EVALUARE

**Teren intravilan, nr. cad. 35881**

**situat în com. Baia, jud. Suceava**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

Proprietar **Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT**

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

Expert Evaluator **Plăcintă Cristina - Elena**

Data Raportului **03.09.2018**



---

**Notă:**

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

Către,

## COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren identic cu nr. cad. 35881" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 700,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafața mp	Proprietar
A	35881	35881/Baia	700,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			700,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință, fără acte. Construcția identificată pe nr. cad. 35881 nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adevărată este **valoarea de piață**.

Inspeția proprietății s-a realizat la data de 14.08.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 BAIA, proprietarul imobilului COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, iar destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (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 imprumutului ( IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 14.08.2018 de către evaluator imobiliar Plăcintă 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 delimitizează 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 – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**5.380 LEI**

**(Echivalent a 1.160 EURO)**

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 03.09.2018 de 1 EUR – 4,6375
- ✓ 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,

Ec. Plăcintă 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 legatură 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 indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

Ec. Plăcintă Cristina - Elena  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## CUPRINS

<b>1.1</b>	<b>CERTIFICARE.....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>PREMIZELE EVALUARII.....</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE .....</b>	<b>6</b>
<b>2.2</b>	<b>OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII .....</b>	<b>7</b>
<b>2.3</b>	<b>DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE .....</b>	<b>8</b>
<b>2.4</b>	<b>BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....</b>	<b>8</b>
<b>2.5</b>	<b>DATA ESTIMARII VALORII.....</b>	<b>9</b>
<b>2.6</b>	<b>MONEDA RAPORTULUI.....</b>	<b>9</b>
<b>2.7</b>	<b>MODALITOȚI DE PLATĂ.....</b>	<b>9</b>
<b>2.8</b>	<b>INSPECȚIA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>9</b>
<b>2.9</b>	<b>RISCUL EVALUĂRII .....</b>	<b>9</b>
<b>2.10</b>	<b>INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA .....</b>	<b>9</b>
<b>2.11</b>	<b>CLAUZA DE NEPUBLICARE .....</b>	<b>10</b>
<b>2.12</b>	<b>VALABILITATEA RAPORTULUI.....</b>	<b>10</b>
<b>3</b>	<b>PREZENTAREA DATELOR.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>DESCRIEREA PROPRIETĂȚII .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>LOCALIZARE – HARTA .....</b>	<b>11</b>
<b>3.3</b>	<b>STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE) .....</b>	<b>12</b>
<b>4</b>	<b>ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE .....</b>	<b>18</b>
<b>4.1</b>	<b>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2</b>	<b>EVALUARE .....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.</b>	<b>Metoda comparațiilor directe .....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.1.</b>	<b>Caracteristici.....</b>	<b>18</b>
<b>4.2.1.2.</b>	<b>Metodologie.....</b>	<b>19</b>
	<b>4.2.2. Surse de INFORMATII .....</b>	<b>23</b>
<b>5</b>	<b>RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI .....</b>	<b>23</b>
	<b>5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului .....</b>	<b>23</b>
<b>6</b>	<b>ANEXE.....</b>	<b>25</b>
<b>6.1</b>	<b>FOTOGRAFII.....</b>	<b>25</b>
<b>6.2</b>	<b>ACTE.....</b>	<b>26</b>

## 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 BAIA 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. Conform CF 35881 a com. cad. Baia imobilul este liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din planul de situație - nr. cad. 35881 din CF 35881 a com. cad. Baia, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții 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;

- ✓ 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 prevazută în raport;
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este parțial împrejmuit.

### 3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în intravilanul localității având o deschidere de 31,46 ml la drum pietruit.
- ✓ 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.
- ✓ Conform studiului de inundabilitate și a studiului hidrogeologic parcela 35881 din CF 35881 se află parțial în zona inundabilă.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ 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 nemodificate 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 de piață. 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 prezumptia 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 nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

### **2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării**

**Obiectul evaluării** îl constituie proprietatea imobiliară “Teren identic cu nr. cad. 35881” situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este urmatoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de 700,00 mp;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	35881	35881/Baia	700,00 mp	Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT
Total			700,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o locuință, fără acte. Construcția identificată pe nr. cad. 35881 nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

**Scopul** prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 35881" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

### 2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT** este deplin conform CF 35881 a com. cad. Baia.

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 2018:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general( IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării ( IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (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 imprumutului ( IVS 310).

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și Glossarul IVS 2014.

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori de piață 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 cumpărator 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 lunii **SEPTEMBRIE 2018**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 03.09.2018).

## 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 valută este 1 EUR – 4,6375 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâtă 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 fotografarea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Plăcintă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 14.08.2018.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

## 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 BAIA**, 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 BAIA**, pentru informațiile legate de proprietățile imobiliare evaluate (situație juridică, economică, suprafețe, istoric, s.a.) care sunt responsabilitii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară 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 menționată 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.

#### ***2.12 Valabilitatea raportului***

În conformitate cu uzanțele din Romania, 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 identic cu nr. cad. 35881" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **700,00 mp**;

Teren	Nr cad	CF	Suprafata mp	Proprietar
A	35881	35881/Baia	<b>700,00 mp</b>	<b>Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT</b>
<b>Total</b>			<b>700,00 mp</b>	

- ✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT**

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

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

#### 3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren extravilan având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 700,00 mp, situat în com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și rezidențiale.

Accesul la teren se face din drum pietruit.

Întregul imobil are o deschidere totală la drum pietruit de 31,46 ml și are acces la rețeaua de electricitate.

#### 3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

### **3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței 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 autoreglementează, 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 situate în intravilan, piață a cărei arie geografică se află în zona comunei Baia.**

#### **3.3.1 Piața terenurilor**

Piața este mediul în care bunurile și serviciile se comercializează între cumpăratori și vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpăratori și vanzatori. 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 utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor și la nevoile și dorințele individuale.

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

In cadrul Com. Baia, 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 pretul variază în funcție de utilități.

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri intravilane se încadrează în intervalul 0,90 – 3,00 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevantă pentru a se deduce valoarea de piață a

terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

### Piața terenurilor

**Tranzacții** - Au fost identificate următoarele comparabile:

Nr. crt.	Nr. contract	Parti contractante	Locatie teren	Suprafata teren (mp), nr. cad.	Preț (RON)	Preț (euro)
1.	5756 din 18.12.2017	<u>vânzător</u> : Budăi C. <u>cumpărător</u> : Budăi V.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	515,00 mp, nr. cad. 35652	4000 RON	860 euro
2.	1769 din 04.05.2018	<u>vânzător</u> : Ioan V. <u>cumpărător</u> : Margean M.	Intravilan, Loc. Baia, com. Baia	7000,00 mp, nr. cad. 34213	30000 RON	6460 euro

### Oferte la vânzare:

Au fost identificate urmatoarele comparabile:

Nr. Crt.	Date contact: Telefon	Localitate	Zona/Strada	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Deschidere (m)	Valoare (EUR/ mp)
1	Telefon: 0751775495	partial intravilan, partial extravilan, Baia	spre Sasca	-	3.272,00	cca 28,90	1,4
2	Telefon: 0745536880	intravilan Fântâna Mare	central	-	15000,00	cca 36,00	2,5
3	Telefon: 0753559710	Râșca, Slătioara	-	-	4844,00	cca 66,00	2,9
4	Telefon: 0740886549	Hârtop	-	-	6100,00	cca 25,00	2,2
5	Patrik	Cornu Luncii	-	-	7500,00	cca 10,00	2,0
6	Telefon: 0749644967	Fântâna Mare, str. Tabon	-	-	3920,00	cca 35,00	1,5
7	Telefon: 0730021960	sat Buda, com Rasca	-	-	5000,00	cca 13,00	3,0

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Vând teren arabil, 36 ari, în localitatea Baia (langă Fălticeni), județul Suceava.

Contact: Pavel Gavril, tel.0751.775.495.

■ Post Views: 563



<https://lajumate.ro/teren-15-ha-arabil-loc-de-casa-langa-primarie-2939407.html>

Teren 1,5 ha, arabil, loc de casa, langă primarie

Fântâna Mare, Suceava

12000000

2,50 EUR

Ciprian

0745536880

TRIMITE MESAJ

SAIVEAZĂ ANUNTUL



Profil nou în cadrul portofoliului nostru  
Căutători de proprietăți și imobiliare

Salemești  
anuntul

lajumate.ro

Zonă	Central	Tip teren	Teren construcții
Classificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	15000

Preț neociabil

Intravilan, întărit, 15000 m², loc de casa, arabil, langă primarie  
Fântâna Mare, 36 m deschidere la  
strada, etajul electricitate, iluminat stradal, apă, canalizare

## Teren situat în com. Baia, jud. Suceava identic cu nr. cad. 35881 din CF 35881 UAT Baia

<https://lajumate.ro/teren-in-rasca-slatioara-3500-1300-mp-6532883.html>

### Teren in Rasca, Slatioara 3500 metri patrati / Negociabil

• Slatioara (Rasca), Suceava

**14.000 EUR**



Gheorghita

0753559710

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

IA-TI PACHETUL PROMO  
CU REDUCERI DE PRIMĂVARĂ

Smartphone +  
Tablet +  
Laptop +  
Online

În achiziție la magazin sau online

Zonă:	Central	Tip teren:	Teren construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață teren (m²):	4844
Front stradal (metri):	66		

Pret negociabil

Sunt aproximativ 4844 metri patrati in total, ofer spre vanzare si mai putin, doua terenuri 1321 sau 3517 metri patrati.

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

Coordinate google maps: 47.367808,26.132303.  
sau caută codul pe internet: 6GV949J+4W/

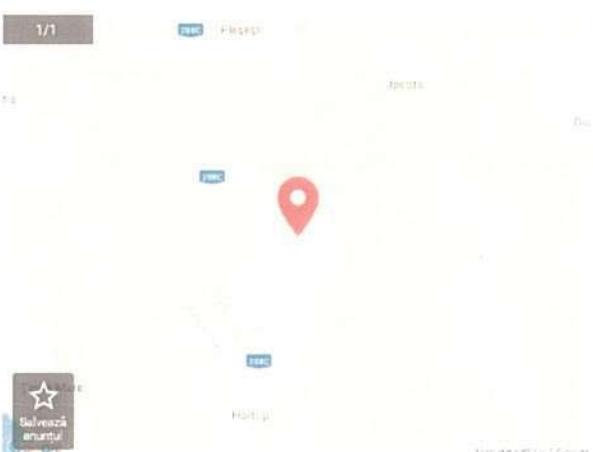
nr tel: 0753559710

<https://lajumate.ro/teren-6100mp-hartop-suceava-central-4963043.html>

### Teren 6100mp Hartop, Suceava, Central

• Hartop, Suceava

**220 EUR**



Visti Rik

0740886549

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



POTEAZĂ-TE PE NET CU NEJIMATĂ  
...INSTALARE...

Te bucur de nejimată și de plus în plus în plus  
în plus în plus în plus în plus în plus în plus

Zonă:	Central	Tip teren:	Teren construcții
Clasificare teren:	Intravilan	Suprafață teren (m²):	6100

Vand teren intravilan pentru constructii 34 prajini ( 6100mp) deschidere 25ml la strada Principala la locul Redi

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația Lajumate.ro

<https://lajumate.ro/teren-in-cornu-luncii-7500mp-7581987.html>

Teren in Cornu Luncii 7500mp

Cornu Luncii, Suceava

Patrick

2 EUR

1/2



TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

IA-TI PACHETUL PROMO  
CU REDUCERI DE PRIMĂVARA

ONLINE

Doar astăzi!



Zona

Central

Tip teren

Teren construcții

Clasificare teren

Intravilan

Suprafață teren(m<sup>2</sup>)

7500

Vand teren 7500 m<sup>2</sup> în comună  
Cornu Luncii cu o deschidere la  
drumul european de 10m.

Alege orice produs de gaz sau  
electricitate de la Enel și poți  
câștiga premii pentru casa ta.

Pret = 2 €/m<sup>2</sup>

<https://homezz.ro/teren-fantana-mare-3920mp-993085.html>

VÂNZARE

Teren Fantana Mare 3920mp

6.000 EUR

993085

1 imagine



Zona

Central

Suprafață teren:

3920 m<sup>2</sup>

Tip teren

Construibil

Clasificare teren

Intravilan



Eugen

PROPRIETAR

0749644967

TRIMITE MESAJ



Aplicația HomeZZ.ro

INSTALEAZĂ ACUM

Google Play App Store

gratuit

Salvează anunțul



Map data ©2017 Google. Imagery ©2017 CNES / Airbus, DigitalGlobe

teren de vânzare intravilan; îتابulat; str. Tabor; deschidere 35 m asfalt;  
canalizare; curent electric  
accept variante  
pret 6000 euro neg

Vrei să adaugi anunț rapid?  
Descarcă acum aplicația  
Lajumate.ro

<https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#6de3e17505>



Salveaza ca favorit

50 ani

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, în Buda 2

Râșca, județ Suceava - Adăugat la 01.11.24 august 2018; Număr vizuri: 104475590

0 leme place 0 Distrase

Promovaz în acestul Actualizarea anuală

Proprietar: Intravilan

Suprafață: 5 000 m<sup>2</sup>

Întră în creditul pe revedere și salvează timp pentru cumpărător!

Vând teren în com. Rîșca, sat Buda 2! - 5 000 mp.  
Locul Zare, la 900 m după indicatorul de intrare în Buda dinspre Rîșca, pe partea dreaptă înainte de scaloa cu 400 m.  
Front stradal: 12 m.

3 €

Samsung Galaxy Note9 Cumpără-l acum

Trimite mesaj

0730 021 960

Râșca, județ Suceava  
Vor pe harta

Aurel

Actualizare 2018



## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2018, "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 celealte 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 de piață a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată pentru teren în varianta liberă.

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

### 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 intravilan.

Cea mai bună utilizare a sa este pentru « utilizare – teren liber ».

#### **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.

Aceasta 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 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 quantifica 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 diferențelor caracteristici ale proprietății imobiliare și tranzacției, din care au rezultat datele destre 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;
- Situările în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut;
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării cerută.

În Ghidul Metodic 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.

Etapele 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 nepărtințioare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hecitar 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 alătura asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii de piață, 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. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		860	4.730	15.000
	Suprafata (mp)	700,00	515,0	3.272,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		1,7	1,4	3,0
	Tip tranzactie		Tranzactie	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		0%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,2
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în interval 5 -15%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negocieri -5%, pentru ofertele de terenuri și 0% pentru terenurile tranzacționate.			
2	Valoare ajustata (EUR/mp)		2	1	3
	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	<b>Conditii de finantare</b>	<b>La piata</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
4	<b>Conditii de vanzare</b>	<b>Obiective</b>	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
5	<b>Cheltuieli necesare imediat după cumpărare</b>	<b>Nu este cazul</b>	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)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
6	<b>Conditii de piata</b>	<b>03.09.2018</b>	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,7	1,4	2,9
	<b>Justificare ajustare</b>	Nu au fost necesare ajustări.			
<b>Corectii specifice proprietatii</b>					
7	<b>Localizare</b>	<b>loc. Baia, comuna Baia</b>	loc. Baia, nr. cad. 35652, comuna Baia	loc. Baia, comuna Baia, spre Sasca	loc. Buda, com. Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,1
	<b>Justificare ajustare</b>	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% pozitiv deoarece aceasta este situată într-o locație mai rea față de proprietatea subiect.			
	<b>Acces teren</b>	<b>Drum pietruit</b>	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat
8	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,1
	<b>Justificare ajustare</b>	Se va ajusta comparabila 3 cu 5% negativ deoarece aceasta are acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
	<b>Suprafata</b>	<b>700,00</b>	515,00	3.272,00	5.000,00

	Diferenta suprafata teren (mp)		185,0	-2.572,0	-4.300,0	
	Ajustare (%)		-0,74%	10,29%	17,20%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,01	0,14	0,49	
	Justificare ajustare	Justificare ajustare Se apreciaza o Ajustare de 0,4% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(700-515)/100 *0,4\% = 2,32\%$ negativ. Comparabilele alese au fost alese avand ca criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.				
10	<b>Deschidere (m) sau Raportul laturilor</b>	31,46 ml	12,47 ml	28,9 ml	13 ml	
	Ajustare (%)		1,9%	0,3%	1,9%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	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 $(31,46 - 12,47) * 0,1\% = 1,9\%$ pozitiv.				
11	<b>Grad de echipare cu utilitati</b>	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.				
12	<b>Indicatori urbanistici</b>					
12, 1	<b>POT</b>	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	<b>CUT</b>	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	<b>Constructii demolabile pe teren</b>	Nu	Nu	Nu	Nu	
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0	
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.				
14		Zona inundabila, teren ocupat parțial de constructii	Zona inundabila, intravilan, teren liber	Zona neinundabila, parțial intravilan, parțial extravilan, teren liber	Zona neinundabila, intravilan, teren liber	
	<b>Alți factori</b>					
	Ajustare (%)		-2%	-18%	-16%	
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,2	-0,5	

Justificare ajustare		Proprietatea de evaluat se află în extravilanul comunei, terenul nu este ocupat de construcții, iar zona în care este amplasată proprietatea este inundabilă. Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 2% negativ, 18% negativ, respectiv 16% negativ (conform calculelor evaluatorului), deoarece acestea au caracteristici diferite de cele ale proprietății subiect.				
Ajustare NETA Ajustare NETA (%) Ajustare BRUTA Ajustare BRUTA (%) Numar ajustari (diferite de zero) <b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>		0,0 -0,8% 0,1 4,6%	0,0	-0,1	0,1	
			-0,8%	-7,4%	3,1%	
			0,1	0,4	1,3	
			4,6%	28,6%	45,1%	
		3	3	5		
		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta		
<b>Valoare ajustata (EUR/mp)</b>			<b>1,66</b>	<b>1,27</b>	<b>2,94</b>	
Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta		Valoarea după "Minim ajustare bruta"	Valoarea după "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.		
• Nr. Ajustari		3	3			
Valoare (EUR/mp)		2	2			
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)		2		<b>Valori unitare</b>		
Valoare teren (EUR)		1.159	rounit	<b>1.200</b>	<b>1,7</b>	
Valoare teren (LEI)				<b>5.565</b>	<b>8,0</b>	

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **03.09.2018**

1 EUR= **4,6375**

✓ Valoarea unitara = 1,66 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

$$\checkmark V_{Teren} = 1.160 \text{ EURO (echivalent a 5.380 RON)}$$

#### 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

✓ **1.160 EURO**

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 de Piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață a proprietății imobiliare "Teren identic cu parcela 35881"** este de:

**5.380 LEI  
(Echivalent a 1.160 EURO)**

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

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,6375 LEI;
- 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 aferente perioadei lunii **SEPTEMBRIE 2018**;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,  
Ec. Plăcintă Cristina - Elena  
Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 6 Anexe

### 6.1 Fotografii



## 6.2 Acte



100050880926

Incheiere Nr. 18989 / 22-09-2017



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

Dosarul nr. 18989 / 22-09-2017  
**INCHEIERE Nr. 18989**

**Registrator:** PETRONELA FILIP

**Asistent:** MIHAELA IONITA

Asupra cererii introduse de COMUNA BAIA domiciliat in - privind Prima înregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:  
-Act Administrativ nr.44/29-09-2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA;  
-Act Administrativ nr.7501/11-09-2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plată:

- pentru serviciul avand codul 211

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impedimente la inscriere

### DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35881
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A 1 in favoarea COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 35881 UAT Baia;

**Prezenta se va comunica părților:**

Amihalachioae Carmen

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Fălticeni, se inscrie in cartea funciara si se solutioneaza de catre registratorul-suf

Data soluționării:

26-09-2017

Registrator,

O.C.P. PETRONELA FILIP

PETRONELA

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

MIHAELA IONITA

(parafa si semnatura)

\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35881 Baia

Nr. cerere:	<b>18989</b>
Ziua:	<b>22</b>
Luna:	<b>09</b>
Anul:	<b>2017</b>

Cod verificare  
  
100050880926

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia, Str Razesilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35881	700	teren parțial imprejmuit

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18989 / 22/09/2017</b>	
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 7501, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) <b>COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT</b>	

**C. Partea III. SARCINI .**

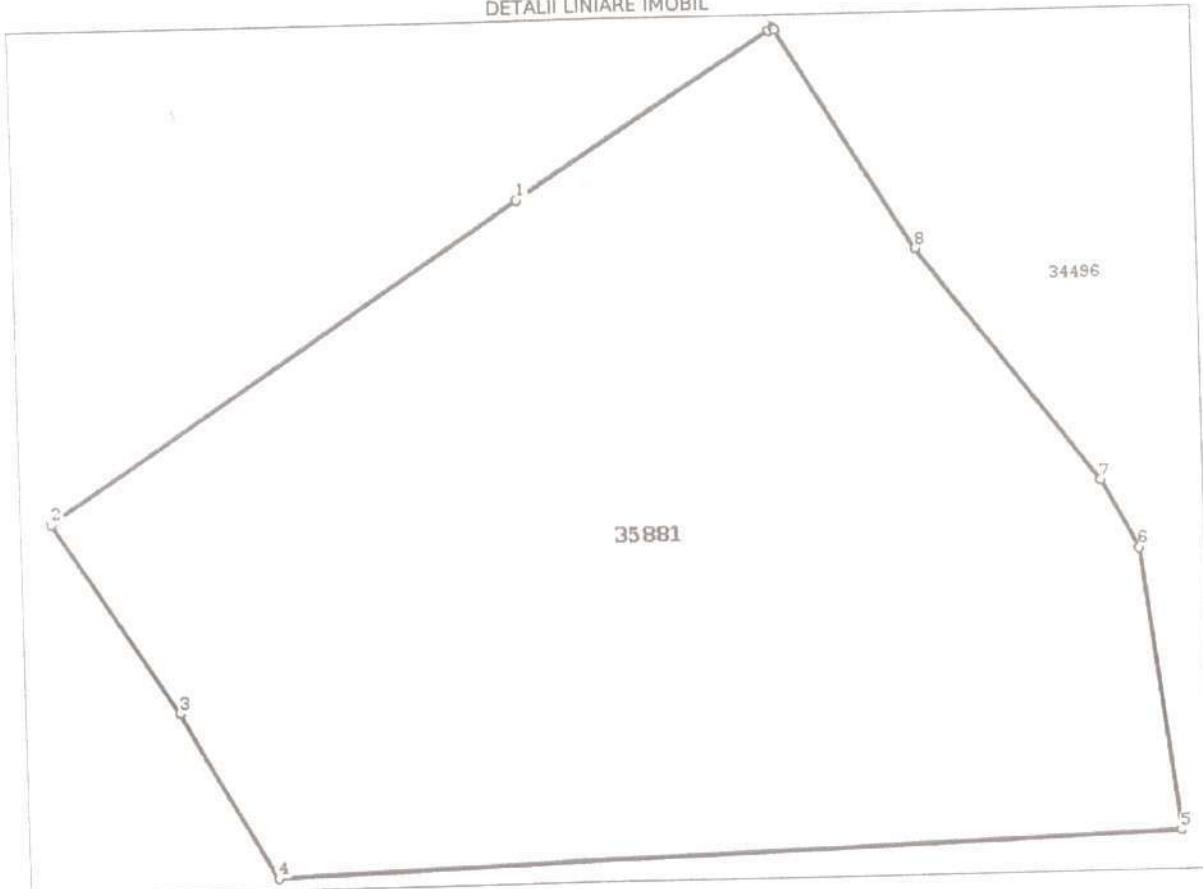
Înscrieri privinddezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35881	700	teren parțial împrejmuit

\* 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	700	-	-	-	

**Lungime Segmente**

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

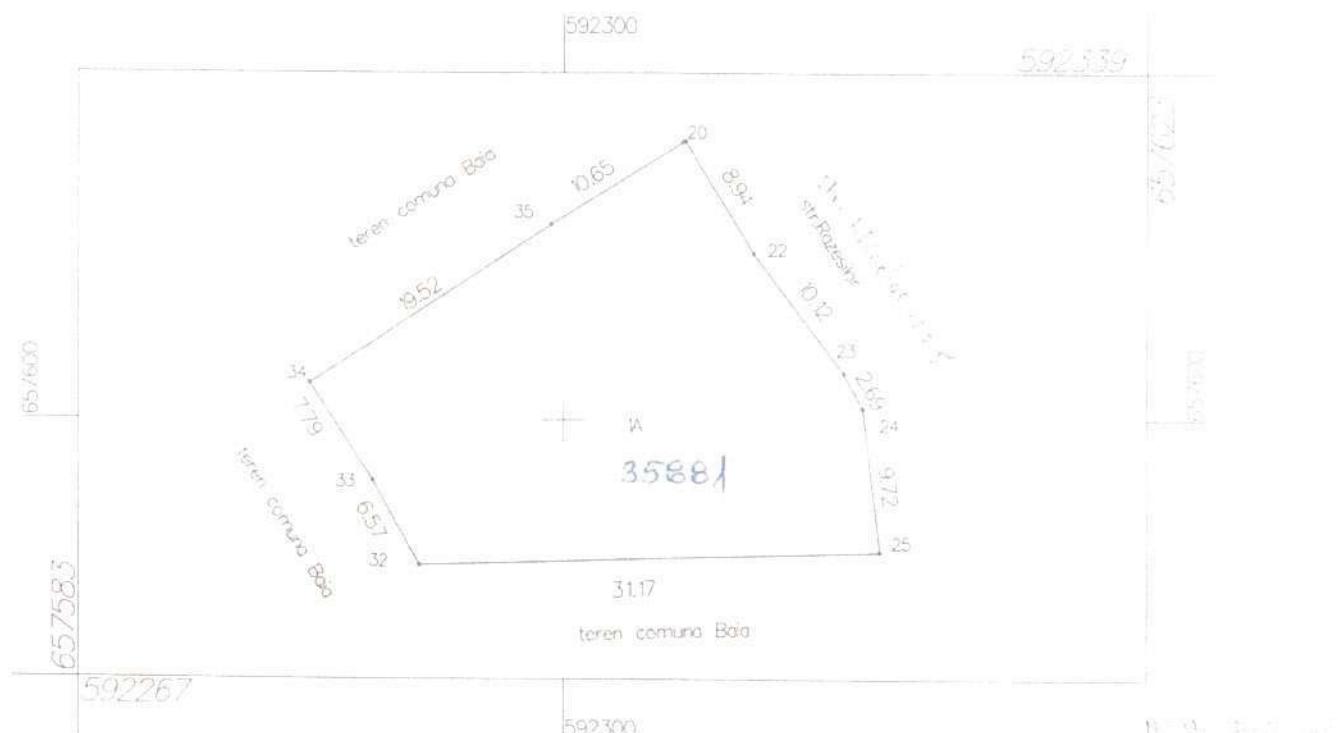
Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment „ (m)
1	2	19.522
2	3	7.788
3	4	6.571
4	5	31.175
5	6	9.72
6	7	2.691

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
35881	mp	comuna Baia, sat Baia, intravilan, str.Razeșilor, jud.Suceava

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Baia



## A.Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața(mp)	Mențiuni
35881	A	700	teren improprietate publică

## B.Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol(mp)	Mențiuni

Suprafața din acte a imobilului = 700mp  
Suprafața măsurată a imobilului = 700mp

Executant: ing.Amihalachioae Carmen

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Data: 16.08.2017

Semnătura și stampila



Inspector 18989/1017  
Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea

numărului cadastral

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Nume și prenume: TIBON DANUT ARMINIU

Functie: CONSILIER



Nr. cerere	158
Ziua	07
Luna	01
Anul	2019
Cod verificare	
100065452753	

## EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 35881 Baia

**TEREN** Intravilan

### A. Partea I. Descrierea imobilului

**Adresa:** Loc. Baia, Str Razesilor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35881	700	teren parțial imprejmuit

### B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18989 / 22/09/2017</b>	
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 7501, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) <b>COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT</b>	A1

### C. Partea III. SARCINI .

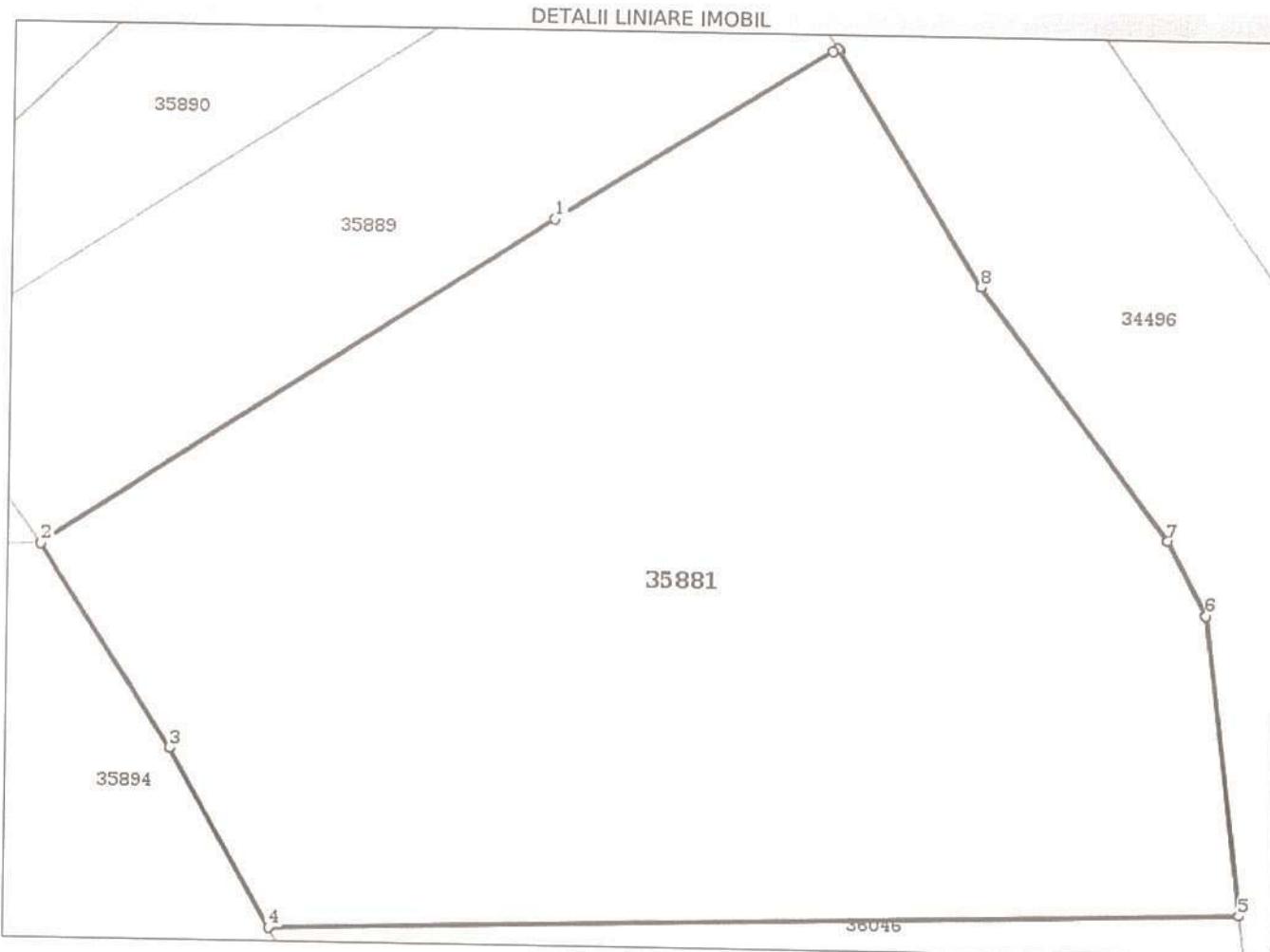
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

# Anexa Nr. 1 La Partea I

## Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35881	700	teren parțial imprejmuit

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



## Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	700	-	-	-	

### Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.522
2	3	7.788
3	4	6.571
4	5	31.175
5	6	9.72
6	7	2.691

Început	Sfârșit	Lungime segment l.. (m)
7	8	10.114
8	9	8.848
9	10	0.087
10	11	0.2
11	1	10.451

\*\* 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.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din carte funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice pri care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.  
S-a achitat tariful de 20 RON, -Chitanta internă nr.50975/07-01-2019 în suma de 20, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

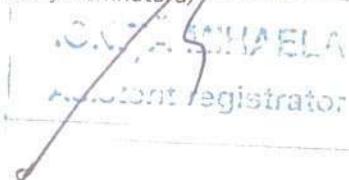
Data soluționării,  
07-01-2019

Asistent Registrator,  
MIHAELA IONITA

Referent,

Data eliberării,  
/\_/\_/\_

(parafă și semnătură)

  
MIHAELA  
Asistent Registrator

(parafă și semnătură)



ANMPI

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni**

Dosarul nr. 2188 / 25-01-2019  
**INCHEIERE Nr. 2188**

**Registrator:** PETRONELA FILIP**Asistent:** MIHAELA ONISORU

Asupra cererii introduse de PRIMARIA COMUNEI BAIA domiciliat in - privind Rectificare in carteaua funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.323/10-01-2019 emis de COMUNA BAIA;

fiind indeplinite conditiile prevazute la art. 29 din Legea cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, tariful achitat in suma de 0 lei, cu documentul de plata:

- pentru serviciul avand codul 251M

Vazand referatul asistentului registrator in sensul ca nu exista impiedimente la inscriere

**DISPUNE**

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35881, inscris in carteaua funciara 35881 UAT Baia avand proprietarii: COMUNA BAIA in cota de 1/1 de sub B.1, ;
- s-a indreptat eroarea materiala cu privire la inscrierea corecta a adresei imobilului ,unde in loc de STR .Razesilor,corect este STR Afinelor asupra A.1 sub B.2 din carteaua funciara 35881 UAT Baia;

**Prezenta se va comunica părților:**

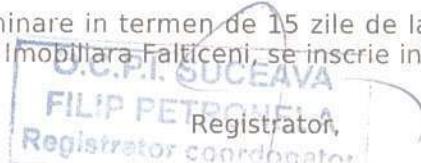
PINTILESCU CARMEN

PRIMARIA COMUNEI BAIA

\*) Cu drept de reexaminare in termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Falticeni, se inscrie in carteaua funciara si se solutioneaza de catre registratorul-sef

Data soluționării,

28-01-2019



(parafă și semnătura)

Asistent Registrator,

MIHAELA ONISORU

(parafă și semnătura)

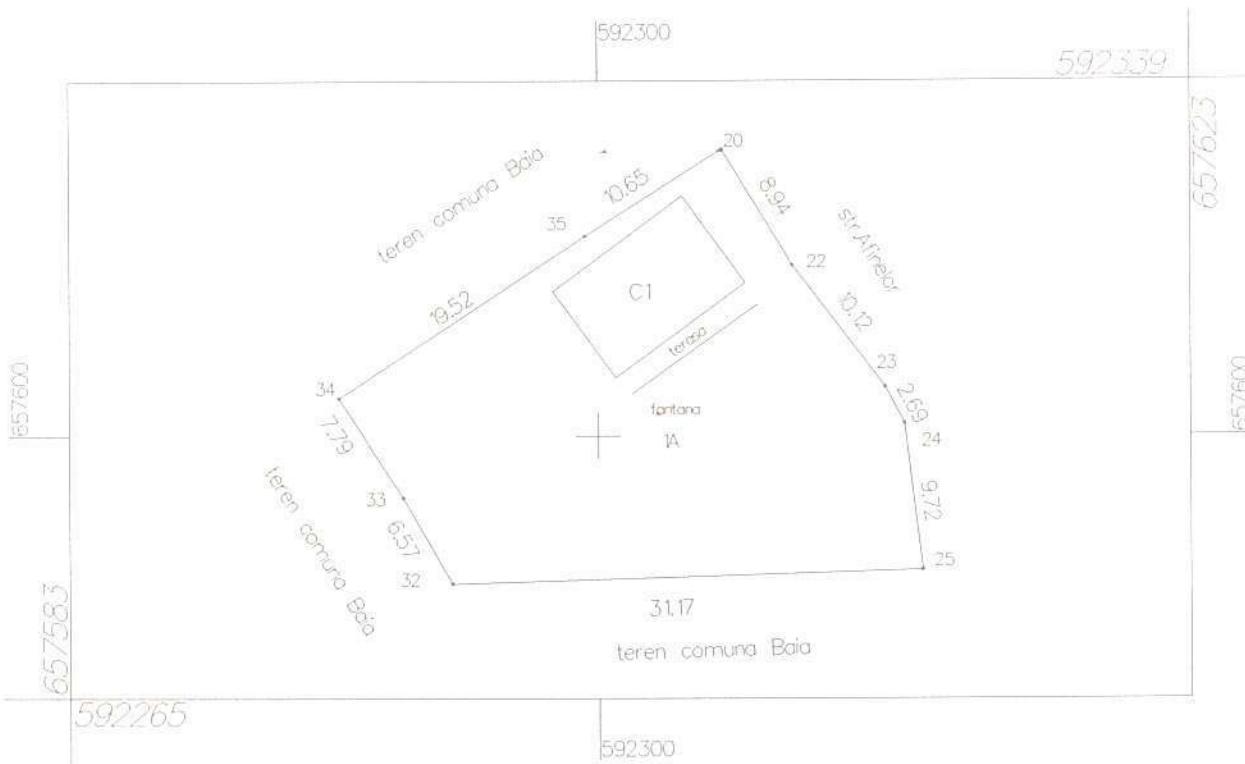
\*) Cu excepția situațiilor prevăzute la Art. 62 alin. (1) din Regulamentul de avizare, recepție și inscriere în evidențele de cadastru și carte funciară, aprobat prin ODG Nr. 700/2014.

# Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
35881	700	comuna Baia, sat Baia, intravilan str. Afinelor, jud. Suceava

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Baia



## A.Date referitoare la teren

Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	700	
Total		700	teren imprejmuit parțial (gard din plasa de sarma)

## B.Date referitoare la construcții

Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
C1	CL	75	locuință, construită din bca, acoperita cu azbest, nu face obiectul planului
Total		75	

Suprafața din acte a imobilului = 700mp  
Suprafața măsurată a imobilului = 700mp

Executant: ing. Pintilescu Carmen

Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectitudinea întocmirii documentației cadastrale și corespondența acestora cu realitatea din teren

Data: 11.01.2019

Semnătura și stampila

(Signature)

Inspector

Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral

Semnătura și parafă

Data

Stampila BCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava

Nume și prenume: NEGRU PETRICĂ COZMIN

Funcție: CONSILIER II

(Signature)

2188/2019



**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35881 Baia

Nr. cerere 2188  
Ziua 25  
Luna 01  
Anul 2019

Cod verificare



100065778793

**A. Partea I. Descrierea imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia, Str Afinelor, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35881	700	Teren neimprejmuit; teren parțial imprejmuit(gard din plasa de sarma)

**B. Partea II. Proprietari și acte**

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
<b>18989 / 22/09/2017</b>	
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 7501, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	A1

1) **COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT**

**C. Partea III. SARCINI .**

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

## CAIET DE SARCINI

pentru vânzarea terenului situat în extravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 36104 în suprafață de 531 mp înscris în CF 36104 UAT Baia



### 1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI SI ORGANIZATORULUI LICITATIEI:

Proprietar: UAT Comuna Baia - proprietate privată

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

### 2. FORMA DE LICITATIE

Licitație publică deschisă cu strigare în baza HCL nr. \_\_\_\_\_

### 3. DEPUNEREA PLICURILOR CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE LA LICITATIE

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse intr-un plic inchis, la sediul organizatorului procedurii , Primaria comunei Baia, pana cel tarziu la data de ..... ora.....

Dupa aceasta data nu se pot depune plicuri cu documentele de calificare.

Pe plic se va mentiona:

Catre Primaria Comunei Baia

Documente calificare la licitatia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.

Numele/denumirea \_\_\_\_\_

Adresa / Sediul ofertantului \_\_\_\_\_

Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA .....

## **4.OBJEKTUL LICITAȚIEI**

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în extravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 531 mp, intabulat în cartea funciară nr. 36104 UAT Baia cu nr. cad. 36104 având vecinătăți:

- la Nord – teren proprietate privată;
- la Est – teren comuna Baia;
- la Sud – str. Inv. M. Gavrilescu;
- Vest – teren comuna Baia.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniul privat.

.Terenul dispune de utilități edilitare după cum urmează:

- a) acces la rețea de drumuri;
- b) acces la energie electrică.

Licitatia se va organiza in data de .....ora....., la sediul Primariei comunei Baia

## **5.MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri–terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 36, alin 2, lit. c, alin. 5 lit. b și c din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice , republicată;

- prevederile art. 123, din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice, republicată:

*"(1) Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, în condițiile legii.*

*(2) Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii."*

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local al comunei Baia.

## **6. ELEMENTE DE PREȚ**

**Prețul minim al vânzării** pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este de 3.011 lei, și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit la data de 04.09.2018 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel inscris la punctul de mai sus.

Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 30 zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare la casieria Primariei comunei Baia sau în contul RO50TREZ59321390201XXXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni.

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătoarești.

**Cheltuielile ocazionate** cu documentația tehnică/ parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciară, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adaugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare.

**Taxa de participare în valoare de 10 lei** reprezintă suma pe care un potential ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la licitație pentru oricare din parcele și se achita la casieria Primăriei comunei Baia. Aceasta taxa reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertantilor sau potentialilor ofertanți.( care au achitat taxa dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu, direct ori prin împuñicit la strigare, au castigat sau nu licitația).

**Caietul de sarcini** - contravaloarea acestuia este de 10 lei.

**Garanția de participare** în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, **în valoare de 301,10 lei**, se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necăștigătoare pe bază de cerere scrisă. Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat

**Pasul de strigare este 1%** din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, stabilit pe baza raportului de evaluare, aprobat de consiliul local.( 30,11 lei)

## 7. DOCUMENTE NECESARE PENTRU INSCRIEREA LA LICITATIE

- a. – cerere pentru participare la licitație- formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuñirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

**\*persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutiv al persoanei juridice
- certificat fiscal, valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.

**\*persoanele fizice:**

- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

## **8. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **Drepturile Vânzătorului**

Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație face parte din pretul bunului adjudecat.

Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în contractul de vânzare cumpărare.

### **Drepturile cumpărătorului**

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

## **9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Obligațiile Cumparatorului**

Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul de 30 zile de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile privind intocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenului supus vânzării, cât și cele privind taxele notariale Prețul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe teren.

Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

### **Obligațiile Vânzătorului**

Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de sarcini, pe baza unui proces verbal de predare-primire.

Vânzătorul are obligația să asigure încheierea contractului de vânzare-cumpărare în fața unui notar public, primarul comunei Baia fiind imputernicit să semneze acest contract.

Vânzătorul are obligația să elibereze autorizația de construcție pentru realizarea oricărei construcții în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii actelor legale necesare.

Vânzătorul are obligația să nu îl tulbere pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract, să facă demersurile necesare în vederea întabularii în cartea funciară a dreptului de

proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

## **10. SOLUTIONAREA LITIGIILOR**

Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

La rezilierea contractului, în condițiile de neplata a prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație, comuna Baia devinind proprietar asupra terenului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bânească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătoarești de drept comun.

## **11. DISPOZITII FINALE**

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

Numărul de telefon și/sau de fax unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării: Telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990, Adresă electronica: [primariabaia@gmail.com](mailto:primariabaia@gmail.com), si persoana de contact desemnată de organizator :Alina- Iuliana Rusu-consilier achizitii

## Formular – F1

### OFERTANT

Către,

U.A.T. Comuna Baia

#### **CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE**

pentru vanzarea terenului situat în extravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 36104 în suprafață de 531 mp înscris în CF . 36104 UAT Baia

Operatorul economic /grupul de operator economici/PF.....  
....., cu sediul/ domiciliul în ....., Județul.....,  
Str....., Nr. ...., Cod poștal....., telefon....., fax  
....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului  
Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având  
cont IBAN nr....., deschis la ....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român reprezentată legal de  
....., cu funcția de ...../  
/CNP..... posesor al CI seria.....numarul.....eliberat  
de.....la data de ....., reprezentat legal de .....,  
cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteți la licitația publică pentru  
pentru vânzarea terenului situat în extravilanul comunei Baia,nr. cad. 36104 în suprafață  
de 531 mp înscris în CF 36104 UAT Baia organizata la data de .....

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne  
obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de范zare-cumparare în termenul  
stabilit in caietul de sarcini, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de  
participare aferente.

Numele, funcția, stampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (extravilan), nr. cad.

36104 UAT Baia

### **1. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Terenul, în suprafață de 531 mp, este proprietatea comunei Baia, domeniu privat, intabulat în cartea funciară nr 36104 UAT Baia cu nr. cad. 36104

Este situat în extravilanul comunei Baia, delimitat:

- la Nord – teren proprietate privată;
- la Est – teren comuna Baia;
- la Sud – str. Inv. M. Gavrilescu;
- Vest – teren comuna Baia.

### **2. MOTIVAREA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic, finanțier și social care impun vânzarea unor terenuri, sunt următoarele:

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- creșterea veniturilor la bugetul local.

### **3. ELEMENTE JURIDICE**

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în extravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

### **4. ELEMENTE TEHNICE**

Imobilul situat în extravilanul comunei Baia, strada Inv. M. Gavrilescu este format din teren în suprafață totală de 531 mp identificat prin CF nr. 36104 UAT Baia sub nr. cadastral 36104-Adresa: sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Vecinătăți:

- la Nord – teren proprietate privată;
- la Est – teren comuna Baia;
- la Sud – str. Inv. M. Gavrilescu;
- Vest – teren comuna Baia.

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale. Terenul poate fi valorificat pentru activități rezidențiale.

Pentru funcționare adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

## **5. ELEMENTE ECONOMICE**

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

## **6. PREȚUL VÂNZĂRII**

Conform Raportului de Evaluare 238 din 04.09.2018, pentru stabilirea valorii de vânzare rezultă că pentru suprafața de 531 mp prețul de pornire la licitație este 3.011 lei, echivalentul a 650 euro la un curs BNR de 4,6321 lei.

Contravaloarea Raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

Taxele ocasionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

## **7. INVESTIȚII NECESARE**

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;
- realizarea sistematizării terenului;
- amenajarea drumurilor de acces necesare;
- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

## 8. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

Licitatia se va organiza și desfășura în maxim 90 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Presedinte de sedinta



Compartiment achizitii publice  
Rusu Alina - Iuliana

Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,  
Rodica COCEAN

## **CAIET DE SARCINI**

pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 33620 în suprafață de 2164 mp înscris în CF 33620 UAT Baia

### **1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI SI ORGANIZATORULUI LICITATIEI:**

**Proprietar: UAT Comuna Baia - proprietate privată**

**Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia**

**Date de contact:**

**Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2**

**Cod fiscal : 4674790**

**Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990**

**E-mail: primariabaia@gmail.com**

### **2. FORMA DE LICITĂȚIE**

Licitație publică deschisă cu strigare în baza HCL nr. \_\_\_\_\_

### **3. DEPUNEREA PLICURILOR CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE LA LICITATIE**

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse într-un plic inchis, la sediul organizatorului procedurii , Primaria comunei Baia, pana cel tarziu la data de ..... ora.....  
Dupa aceasta data nu se pot depune plicuri cu documentele de calificare.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitata publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea \_\_\_\_\_*

*Adresa / Sediul ofertantului \_\_\_\_\_*

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA .....*

## **4.OBJEKTUL LICITĂȚIEI**

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 2164 mp, intabulat în cartea funciară nr. 33620 UAT Baia cu nr. cad. 33620, având vecinătăți:

- la Nord – proprietate privată;
- la Est – proprietate privată;
- la Sud – drum;
- Vest – drum.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniul privat.

.Terenul dispune de utilități edilitare după cum urmează:

- a) acces la rețea de drumuri;
- b) acces la energie electrică.

Licitatia se va organiza in data de .....ora....., la sediul Primariei comunei Baia

## **5.MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri–terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 36, alin 2, lit. c, alin. 5 lit. b și c din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice , republicată;

- prevederile art. 123, din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice, republicată:

*"(1) Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și institutiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, în condițiile legii.*

*(2) Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii."*

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local al comunei Baia.

## **6. ELEMENTE DE PREȚ**

**Prețul minim al vânzării** pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este de 16.838 lei și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit la data de 04.09.2018 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel inscris la punctul de mai sus.

Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 30 zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare la casieria Primariei comunei Baia sau în contul RO50TREZ59321390201XXXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni.

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești.

**Cheltuielile ocazionate** cu documentația tehnică/ parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciară, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adaugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare.

**Taxa de participare** în valoare de 10 lei reprezintă suma pe care un potential ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la licitație pentru oricare din parcele și se achita la casieria Primăriei comunei Baia. Aceasta taxa reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertantilor sau potentialilor ofertanți.( care au achitat taxa dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu, direct ori prin imputernicit la strigare, au castigat sau nu licitația).

**Caietul de sarcini** - contravaloarea acestuia este de 10 lei.

**Garanția de participare** în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, **în valoare de 1683,80 lei**, se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștgătoare pe bază de cerere scrisă. Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat

**Pasul de strigare este 1%** din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, stabilit pe baza raportului de evaluare, aprobat de consiliul local.( 168,38 lei)

## 7. DOCUMENTE NECESARE PENTRU INSCRIEREA LA LICITATIE

- a. – cerere pentru participare la licitație- formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – imputernicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

### \*persoanele juridice:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutiv al persoanei juridice
- certificat fiscal, valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.

### \*persoanele fizice:

- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

## **8. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### **Drepturile Vânzătorului**

Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație face parte din prețul bunului adjudecat.

Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în contractul de vânzare cumpărare.

### **Drepturile cumpărătorului**

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

## **9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Obligațiile Cumparatorului**

Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul de 30 zile de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile privind intocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenului supus vânzării, cât și cele privind taxele notariale Prețul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe teren.

Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

### **Obligațiile Vânzătorului**

Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de sarcini, pe baza unui proces verbal de predare-primire.

Vânzătorul are obligația să asigure încheierea contractului de vânzare-cumpărare în fața unui notar public, primarul comunei Baia fiind imputernicit să semneze acest contract.

Vânzătorul are obligația să elibereze autorizația de construcție pentru realizarea oricărei construcții în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii actelor legale necesare.

Vânzătorul are obligația să nu îl tulbure pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract, să facă demersurile necesare în vederea întabularii în carte funciară a dreptului de

proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

## **10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

La rezilierea contractului, în condițiile de neplata a prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație, comuna Baia devinind proprietar asupra terenului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bânească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plătile efectuate anterior de către acesta.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătoarești de drept comun.

## **11. DISPOZITII FINALE**

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

Numărul de telefon și/sau de fax unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării: Telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990, Adresă electronica: [primariabaia@gmail.com](mailto:primariabaia@gmail.com), si persoana de contact desemnata de organizator :Alina- Iuliana Rusu-consilier achizitii

## Formular – F1

### OFERTANT

Către,

U.A.T. Comuna Baia

### CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITĂȚIE

pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 33620 în suprafață de 2164 mp înscris în CF 33620 UAT Baia

Operatorul economic /grupul de operator economici/PF.....  
....., cu sediul/ domiciliul în ....., Județul.....,  
Str....., Nr. ...., Cod poștal....., telefon....., fax  
....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului  
Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având  
cont IBAN nr....., deschis la ....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român reprezentată legal de  
....., cu funcția de ...../  
/CNP..... posesor al CI seria.....numarul.....eliberat  
de.....la data de ....., reprezentat legal de .....,  
cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteți la licitația publică pentru  
pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,nr. cad. 33620 în suprafață de  
2.164 mp înscris în CF 33620UAT Baia organizata la data de .....

Mentionăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit în caietul de sarcini, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren,  
aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad.

33620 UAT Baia

### **1. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Terenul, în suprafață de 2164 mp, este proprietatea comunei Baia, domeniu privat, intabulat în cartea funciară nr. 33620 UAT Baia cu nr. cad. 33620.

Este situat în intravilanul comunei Baia, delimitat:

- la Nord – proprietate privată;
- la Est – proprietate privată;
- la Sud – drum;
- Vest – drum.

### **2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic, finanțier și social care impun vânzarea unor terenuri, sunt următoarele:

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- creșterea veniturilor la bugetul local.

### **3. ELEMENTE JURIDICE**

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

### **4. ELEMENTE TEHNICE**

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, strada Razesilor este format din teren în suprafață totală de 2164 mp identificat prin CF nr. 33620 UAT Baia sub nr.cadastral 33620 -Adresa: sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Vecinătăți:

- la Nord – proprietate privată;
- la Est – proprietate privată;
- la Sud – drum;
- Vest – drum.

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale. Terenul poate fi valorificat pentru activități rezidențiale.

Pentru funcționare adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

## **5. ELEMENTE ECONOMICE**

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

## **6. PREȚUL VÂNZĂRII**

Conform Raportului de Evaluare 239 din 04.09.2018, pentru stabilirea valorii de vânzare rezultă că pentru suprafața de 2164 mp prețul de pornire la licitație este 16.838 lei, echivalentul a 3.635 euro la un curs BNR de 4,6321 lei.

Contravaloarea Raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

Taxele ocasionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

## **7. INVESTIȚII NECESARE**

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;
- realizarea sistematizării terenului;
- amenajarea drumurilor de acces necesare;
- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

## 8. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

Licitatia se va organiza și desfășura în maxim 90 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment achizitii publice  
Rusu Alina - Iuliana

Presedinte de sedinta



Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,  
Rodica COCEAN

## INSTRUCTIUNI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului situat în intravilanul comunei Baia,

nr. cad. 33620 în suprafață de 2164 mp înscris în CF 33620 UAT Baia

### A. DOCUMENTELE

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu strigare organizată pentru vânzarea terenului aflat în proprietatea privată a comunei Baia, teren în suprafață de 2164 mp înscris în CF 33620 a UAT Baia, potențialii ofertanți vor depune ofertele la registratura Primăriei comunei Baia, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua și ora fixate pentru desfășurarea licitației publice.

Ofertele se depun în plic închis și sigilat, pe care se va indica obiectul și data licitației publice deschise pentru care este depusă oferta.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitatia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea \_\_\_\_\_ Adresa / Sediul*

*ofertantului \_\_\_\_\_  
Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA ...*

Plicul trebuie să conțină:

- a. – cerere pentru participare la licitație-formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

▪ **persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutiv al societății comerciale
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezultă că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului

- **persoane fizice:**

- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

## GARANȚIA DE PARTICIPARE

Garanția de participare, în valoare de 10% din pretul de pornire al licitației, în valoare de 1683,80 lei se face prin plata în numerar la casieria Primăriei Comunei Baia sau virament prin ordin de plată, în contul Primăriei comunei Baia deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni

Garanția de participare se va restitu integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare a ofertantului selectat face parte din pretul bunului adjudecat.

Revocarea ofertei finale depuse de către ofertantul selectat, ori refuzul acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală atrage pierderea garanției de participare.

**Taxa de participare la licitație în sumă de 10 lei și prețul caietului de sarcini în sumă de 10 lei se plătesc la casieria Primăriei comunei Baia.**

Nr cad.	Carte funciară	Suprafata mp	Valoare de plecare (lei)	Garantie de participare (lei)	Taxa de participare( lei)	Taxa caiet sarcini (lei)	Pas de licitație (lei)
33620	33620	2164	16838	1683,80	10	10	168,38

## B. CRITERIU UNIC DE SELECTIE

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului unic, respectiv oferta de preț cea mai mare.

## C. PARTICIPAREA LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitație, ofertanții depun la registratura Primăriei Comunei Baia cel târziu cu o zi înainte de începerea licitației și până la ora precizată în anunțul publicitar, documentele prevăzute la pct. A, precum și dovada privind achitarea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Termenul limită de participare la licitație este un termen de decădere

Ofertele înregistrate după termenul limită de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

Presedintele anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezenta ofertanților inscriși și verifică dacă sunt indeplinite condițiile legale pentru desfasurarea licitației, anunță modul de desfasurare al licitației asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfasurare, apoi comunica prețul minim de pornire al licitației și precizează care sunt salturile/ pragurile de supralicitare premise;

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include pe toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare.

Pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării este necesară înscrierea a cel puțin doi ofertanți.

Președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire al licitației și pasul de licitare, respectiv saltul din 1% din valoarea de plecare a licitatiei, respectiv 168,38lei.

Dupa inceperea licitatiei, se primesc de la ofertanti ofertele de pret care trebuie sa respecte conditiile de salt/pas precizate la deschiderea sedintei.

Presedintele comisiei va anunta, cu voce tare, de trei ori, suma oferita, cu intervale de 3-5 secunde intre strigari.

Daca la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se ofera o suma mai mare, presedintele comisiei va anunta adjudecarea vanzarii in favoarea ofertantului care a oferit ultima suma.

Odata ce unul din ofertanti a oferit o suma, nici un alt ofertant nu va putea oferi aceeasi suma, ci doar o suma mai mare, cu respectarea saltului minim.

Licitatia se încheie când unul dintre ofertanți acceptă prețul majorat cu pasul de licitare și nimeni nu oferă un preț mai mare.

Dacă se prezintă un singur ofertant acceptat, licitația se amâna cu cel putin 7 zile pentru o nouă ofertă de vânzare.

Daca nici la acest termen nu se prezinta cel putin doi ofertanti si nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, se va incheia procesul-verbal de constatare si licitatia se va relua dupa cel putin 7 zile.

In cazul in care nici la al treilea termen nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, bunul imobil se considera retras de la vanzare, incheindu-se proces-verbal de constatare.

Declansarea unei noi proceduri de vanzare a bunului va fi aprobată prin hotarare adoptata in acest sens de Consiliul Local Baia, in conditii de licitatie publica sau in conditii de negociere directă;

Dupa adjudecarea bunului in favoarea unuia dintre licitanti, castigatorul va fi anuntat de catre licitator, iar sedinta de licitatie va fi declarata inchisa. Se va incheia procesul-verbal al licitatiei, care se va semna de catre membrii comisiei de adjudecare si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de adjudecare.

Refuzul de a semna se consemnează în procesul-verbal.

Impotriva modului de desfasurare a licitatiei, participantii pot formula contestatii care se depun la sediul Primariei Comunei Baia, in termen de 48 de ore de la inchiderea licitatiei.

Contestatia se adreseaza Primarului Comunei Baia si va fi solutionata de comisia de contestatii numită prin dispoziția primarului, in termen de maxim 5 zile lucratoare de la inregistrarea contestatiei, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

Adjudecatarul este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termen de 30 zile, calculate de la data încheierii procesului – verbal. Dacă la expirarea termenului adjudecatarul refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare pierde garanția de participare.

Compartiment achizitii publice

PRIMAR

Tomescu Maria

Presedinte de sedinta



Rusu Alina – Iuliana

Contrasemneaza :

Secretar comuna

Rodica COCEAN

## **CAIET DE SARCINI**

pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 35877 în suprafață de 1095 mp înscris în CF 35877UAT Baia

### **1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI SI ORGANIZATORULUI LICITATIEI:**

Proprietar: UAT Comuna Baia - proprietate privată

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

### **2. FORMA DE LICITAȚIE**

Licitație publică deschisă cu strigare în baza HCL nr. \_\_\_\_\_

### **3. DEPUNEREA PLICURILOR CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE LA LICITATIE**

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse intr-un plic inchis, la sediul organizatorului procedurii , Primaria comunei Baia, pana cel tarziu la data de ..... ora.....  
Dupa aceasta data nu se pot depune plicuri cu documentele de calificare.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitatia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea \_\_\_\_\_*

*Adresa / Sediul ofertantului \_\_\_\_\_*

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA .....*

#### **4.OBIECTUL LICITAȚIEI**

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 1095 mp, intabulat în cartea funciară nr. 35877 UAT Baia cu nr. cad. 35877, având vecinătăți:

- la Nord – gârlă;
- la Est – teren comuna Baia (Balau Stelica);
- la Sud – str. Mălinului;
- Vest – imobil 198.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

.Terenul dispune de utilități edilitare după cum urmează:

- a) acces la rețea de drumuri;
- b) acces la energie electrică.

Licitatia se va organiza in data de .....ora....., la sediul Primariei comunei Baia

#### **5.MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri–terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 36, alin 2, lit. c, alin. 5 lit. b și c din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice , republicată;

- prevederile art. 123, din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice, republicată:

*“(1) Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.*

*(2) Vanzarea, concesionarea și închirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii.”*

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local al comunei Baia.

#### **6. ELEMENTE DE PREȚ**

**Prețul minim al vânzării** pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este de 8.487 lei și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit la data de 03.09.2018 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și înănd cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel inscris la punctul de mai sus.

Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 30 zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare la caseria Primăriei comunei Baia sau în contul RO50TREZ59321390201XXXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni.

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești.

**Cheltuielile ocazionate** cu documentația tehnică/ parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în carte funciară, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adaugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare.

**Taxa de participare** în valoare de **10 lei** reprezintă suma pe care un potential ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la licitație pentru oricare din parcele și se achita la caseria Primăriei comunei Baia. Aceasta taxa reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertantilor sau potentialilor ofertanți.( care au achitat taxa dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu, direct ori prin imputernicit la strigare, au castigat sau nu licitația).

**Caietul de sarcini** - contravalorarea acestuia este de **10 lei**.

**Garanția de participare** în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, **în valoare de 848,70 lei**, se achită la caseria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștgătoare pe bază de cerere scrisă. Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat

**Pasul de strigare este 1%** din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, stabilit pe baza raportului de evaluare, aprobat de consiliul local.( 84.87 lei)

## 7. DOCUMENTE NECESARE PENTRU INSCRIEREA LA LICITATIE

- a. – cerere pentru participare la licitație- formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

### \*persoanele juridice:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutiv al persoanei juridice
- certificat fiscal, valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.

### \*persoanele fizice:

- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;

- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

## 8. DREPTURILE PĂRȚILOR

### *Drepturile Vânzătorului*

Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație face parte din prețul bunului adjudecat.

Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în contractul de vânzare cumpărare.

### *Drepturile cumpărătorului*

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului, la data incheierii contractului de vânzare-cumpărare.

## 9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### *Obligațiile Cumpăratorului*

Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul de 30 zile de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile privind intocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenului supus vânzării, cât și cele privind taxele notariale Prețul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe teren.

Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

### *Obligațiile Vânzătorului*

Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de sarcini, pe baza unui proces verbal de predare-primire.

Vânzătorul are obligația să asigure incheierea contractului de vânzare-cumpărare în fața unui notar public, primarul comunei Baia fiind imputernicit să semneze acest contract.

Vânzătorul are obligația să elibereze autorizația de construcție pentru realizarea oricărei construcției în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii actelor legale necesare.

Vânzătorul are obligația să nu îl tulbere pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract, să facă demersurile necesare în vederea întabularii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

## **10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

La rezilierea contractului, în condițiile de neplata a prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație, comuna Baia devinind proprietar asupra terenului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bânească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plătile efectuate anterior de către acesta.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătoarești de drept comun.

## **11. DISPOZITII FINALE**

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

Numărul de telefon și/sau de fax unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării: Telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990, Adresă electronică: [primariabaia@gmail.com](mailto:primariabaia@gmail.com), și persoana de contact desemnată de organizator :Alina- Iuliana Rusu-consilier achizitii

## Formular – F1

### OFERTANT

Către,

U.A.T. Comuna Baia

#### CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 35877 în suprafață de 1095 mp înscris în CF . 35877 UAT Baia

Operatorul economic /grupul de operator economici/PF.....  
....., cu sediul/ domiciliul în ....., Județul.....,  
Str....., Nr. ...., Cod poștal....., telefon....., fax  
....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului  
Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având  
cont IBAN nr....., deschis la ....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român reprezentată legal de  
....., cu funcția de ...../  
/CNP..... posesor al CI seria.....numarul.....eliberat  
de.....la data de ....., reprezentat legal de .....,  
cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteți la licitația publică pentru  
pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,nr. cad. . 35877 în suprafață  
de 1095 mp înscris în CF . 35877 UAT Baia organizata la data de .....

Mentionăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de vânzare-cumpărare în termenul stabilit în caietul de sarcini, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, stampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad.

35877 UAT Baia

### **1. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Terenul, în suprafață de 1095 mp, este proprietatea comunei Baia, domeniu privat, intabulat în cartea funciară nr. 35877 UAT Baia cu nr. cad. 35877

Este situat în intravilanul comunei Baia, delimitat:

- la Nord – gârlă;
- la Est – teren comuna Baia (Balau Stelica);
- la Sud – str. Mălinului;
- Vest – imobil 198.

### **2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor terenuri, sunt următoarele:

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- creșterea veniturilor la bugetul local.

### **3. ELEMENTE JURIDICE**

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

### **4. ELEMENTE TEHNICE**

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, strada Malinului este format din teren în suprafață totală de 1095 mp identificat prin CF nr. 35877 UAT Baia sub nr. cadastral 35877 -Adresa: sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Vecinătăți:

- la Nord – gârlă;
- la Est – teren comuna Baia (Balau Stelica);
- la Sud – str. Mălinului;
- Vest – imobil 198.

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale. Terenul poate fi valorificat pentru activități rezidențiale.

Pentru funcționare adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

## **5. ELEMENTE ECONOMICE**

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

## **6. PREȚUL VÂNZĂRII**

Conform Raportului de Evaluare 234 din 03.09.2018, pentru stabilirea valorii de vânzare rezultă că pentru suprafața de 1095 mp prețul de pornire la licitație este 8.487 lei, echivalentul a 1.830 euro la un curs BNR de 4,6375 lei.

Contravaloarea Raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

## **7. INVESTIȚII NECESARE**

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;
- realizarea sistematizării terenului;
- amenajarea drumurilor de acces necesare;
- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

## 8. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

Licitatia se va organiza și desfășura în maxim 90 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomeșcu Maria

Presedinte de sedinta



Costică LUPOAIA

Compartiment achizitii publice  
Rusu Alina - Iuliana

Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,  
Rodica COCEAN

## **INSTRUCȚIUNI**

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului situat în intravilanul comunei Baia,

nr. cad. 35877 în suprafață de 1095 mp înscris în CF 35877UAT Baia

### **A. DOCUMENTELE**

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu strigare organizată pentru vânzarea terenului aflat în proprietatea privată a comunei Baia, teren în suprafață de 1095 mp înscris în CF 35877 a UAT Baia, potențialii ofertanți vor depune ofertele la registratura Primăriei comunei Baia, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua și ora fixate pentru desfășurarea licitației publice.

Ofertele se depun în plic încis și sigilat, pe care se va indica obiectul și data licitației publice deschise pentru care este depusă oferta.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitatia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea* \_\_\_\_\_

*Adresa / Sediul*

*ofertantului* \_\_\_\_\_

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA ...*

Plicul trebuie să conțină:

- a. – cerere pentru participare la licitație-formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

▪ **persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutive al societății comerciale
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului

▪ **persoanele fizice:**

- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

## GARANȚIA DE PARTICIPARE

**Garanția de participare, în valoare de 10% din pretul de pornire al licitației, în valoare de 848,70 lei se face prin plata în numerar la casieria Primăriei Comunei Baia sau virament prin ordin de plată, în contul Primăriei comunei Baia deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni**

Garanția de participare se va restituî integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare a ofertantului selectat face parte din pretul bunului adjudecat.

Revocarea ofertei finale depuse de către ofertantul selectat, ori refuzul acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală atrage pierderea garanției de participare.

**Taxa de participare la licitație în sumă de 10 lei și prețul caietului de sarcini în sumă de 10 lei se plătesc la casieria Primăriei comunei Baia.**

Nr cad.	Carte funciară	Suprafata mp	Valoare de plecare (lei)	Garantie de participare (lei)	Taxa de participare( lei)	Taxa caiet sarcini (lei)	Pas de licitație (lei)
35877	35877	1095	8487	848,70	10	10	84,87

## B. CRITERIU UNIC DE SELECTIE

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului unic, respectiv oferta de preț cea mai mare.

## C. PARTICIPAREA LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitație, ofertanții depun la registratura Primăriei Comunei Baia cel târziu cu o zi înainte de începerea licitației și până la ora precizată în anunțul publicitar, documentele prevăzute la pct. A, precum și dovada privind achitarea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Termenul limită de participare la licitație este un termen de decădere

Ofertele înregistrate după termenul limită de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

Președintele anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezenta ofertanților înscrise și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfasurarea licitației, anunță modul de desfasurare al licitației asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfasurare, apoi comunică prețul minim de pornire al licitației și precizează care sunt salturile/pragurile de supralicitare premise;

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include pe toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare.

Pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării este necesară înscrerea a cel puțin doi ofertanți.

Președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire al licitației și pasul de licitare, respectiv saltul din 1% din valoarea de plecare a licitatiei, respectiv 84,87lei.

Dupa inceperea licitatiei, se primesc de la ofertanti ofertele de pret care trebuie sa respecte conditiile de salt/pas precizate la deschiderea sedintei.

Președintele comisiei va anunta, cu voce tare, de trei ori, suma oferita, cu intervale de 3-5 secunde intre strigari.

Daca la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se ofera o suma mai mare, presedintele comisiei va anunta adjudecarea vanzarii in favoarea ofertantului care a oferit ultima suma.

Odata ce unul din ofertanti a oferit o suma, nici un alt ofertant nu va putea oferi aceeasi suma, ci doar o suma mai mare, cu respectarea saltului minim.

Licitatia se încheie când unul dintre ofertanți acceptă prețul majorat cu pasul de licitare și nimici nu oferă un preț mai mare.

Dacă se prezintă un singur ofertant acceptat, licitația se amâna cu cel putin 7 zile pentru o nouă ofertă de vânzare.

Daca nici la acest termen nu se prezinta cel putin doi ofertanti si nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, se va incheia procesul-verbal de constatare si licitatia se va relua dupa cel putin 7 zile.

In cazul in care nici la al treilea termen nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, bunul imobil se considera retras de la vanzare, incheindu-se proces-verbal de constatare.

Declansarea unei noi proceduri de vanzare a bunului va fi aprobată prin hotărare adoptată in acest sens de Consiliul Local Baia, in conditii de licitație publică sau in conditii de negociere directă;

Dupa adjudecarea bunului in favoarea unuia dintre licitanti, castigatorul va fi anuntat de catre licitator, iar sedinta de licitatie va fi declarata inchisa. Se va incheia procesul-verbal al licitatiei, care se va semna de catre membrii comisiei de adjudecare si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de adjudecare.

Refuzul de a semna se consemnează în procesul-verbal.

Împotriva modului de desfasurare a licitatiei, participantii pot formula contestatii care se depun la sediul Primariei Comunei Baia, in termen de 48 de ore de la inchiderea licitatiei.

Contestatia se adreseaza Primarului Comunei Baia si va fi solutionata de comisia de contestatii numită prin dispoziția primarului, in termen de maxim 5 zile lucratoare de la inregistrarea contestatiei, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

Adjudecatarul este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termen de 30 zile, calculate de la data încheierii procesului – verbal. Dacă la expirarea termenului adjudecatarul refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare pierde garanția de participare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment achizitii publice

Rusu Alina - Iuliana

Președinte de sedintă



Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,  
Rodica COCEAN

## **CAIET DE SARCINI**

pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 36107 în suprafață de 1000 mp înscris în CF 36107 UAT Baia

### **1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI SI ORGANIZATORULUI LICITATIEI:**

**Proprietar: UAT Comuna Baia - proprietate privată**

**Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia**

**Date de contact:**

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

### **2. FORMA DE LICITAȚIE**

Licitație publică deschisă cu strigare în baza HCL nr. \_\_\_\_\_

### **3. DEPUNEREA PLICURILOR CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE LA LICITATIE**

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse într-un plic inchis, la sediul organizatorului procedurii , Primaria comunei Baia, pana cel tarziu la data de ..... ora.....  
Dupa aceasta data nu se pot depune plicuri cu documentele de calificare.  
Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licititia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea* \_\_\_\_\_

*Adresa / Sediul ofertantului* \_\_\_\_\_

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA .....*

## **4.OBIECTUL LICITĂȚIEI**

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 1000 mp, intabulat în cartea funciară nr. 36107 UAT Baia cu nr. cad. 36107 având vecinătăți:

- la Nord – str. Vișinilor;
- la Est – comuna Baia, teren folosit de Stegari Neculai;
- la Sud – Mărgean;
- Vest – comuna Baia, teren folosit de Stegari Marius.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniul privat.

.Terenul dispune de utilități edilitare după cum urmează:

- a) acces la rețea de drumuri;
- b) acces la energie electrică.

Licitatia se va organiza in data de .....ora....., la sediul Primariei comunei Baia

## **5.MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri–terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 36, alin 2, lit. c, alin. 5 lit. b și c din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice , republicată;

- prevederile art. 123, din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice, republicată:

*“(1) Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.”*

*(2) Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.”*

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local al comunei Baia.

## **6. ELEMENTE DE PREȚ**

**Prețul minim al vânzării** pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este de 7535 lei, și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit la data de 05.09.2018 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel inscris la punctul de mai sus.

Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 30 zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare la caseria Primăriei comunei Baia sau în contul RO50TREZ59321390201XXXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni.

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătoarești.

**Cheltuielile ocasonate** cu documentația tehnică/ parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciară, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adaugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare.

**Taxa de participare** în valoare de 10 lei reprezintă suma pe care un potential ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la licitație pentru oricare din parcele și se achita la caseria Primăriei comunei Baia. Aceasta taxa reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertantilor sau potentialilor ofertanți.( care au achitat taxa dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu, direct ori prin împuñnică la strigare, au castigat sau nu licitația).

**Caietul de sarcini** - contravaloarea acestuia este de 10 lei.

**Garanția de participare** în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, **în valoare de 753,50** lei, se achită la caseria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștgătoare pe bază de cerere scrisă. Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat

**Pasul de strigare este 1%** din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, stabilit pe baza raportului de evaluare, aprobat de consiliul local.( 75,35 lei)

## 7. DOCUMENTE NECESARE PENTRU INSCRIEREA LA LICITATIE

- a. – cerere pentru participare la licitație- formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuñnicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

### \*persoanele juridice:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutiv al persoanei juridice
- certificat fiscal, valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezultă că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.

### \*persoanele fizice:

- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;

- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

## 8. DREPTURILE PĂRȚILOR

### *Drepturile Vânzătorului*

Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație face parte din pretul bunului adjudecat.

Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în contractul de vânzare cumpărare.

### *Drepturile cumpărătorului*

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

## 9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### *Obligațiile Cumpărătorului*

Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul de 30 zile de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile privind intocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenului supus vânzării, cât și cele privind taxele notariale Prețul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe teren.

Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

### *Obligațiile Vânzătorului*

Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de sarcini, pe baza unui proces verbal de predare-primire.

Vânzătorul are obligația să asigure încheierea contractului de vânzare-cumpărare în fața unui notar public, primarul comunei Baia fiind imputernicit să semneze acest contract.

Vânzătorul are obligația să elibereze autorizația de construcție pentru realizarea oricărei construcției în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii actelor legale necesare.

Vânzătorul are obligația să nu îl tulbere pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract, să facă demersurile necesare în vederea întabularii în carte funciară a dreptului de proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

## **10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

La rezilierea contractului, în condițiile de neplata a prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație, comuna Baia devinind proprietar asupra terenului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bânească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătoarești de drept comun.

## **11. DISPOZITII FINALE**

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

Numărul de telefon și/sau de fax unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării: Telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990, Adresă electronica: [primariabaia@gmail.com](mailto:primariabaia@gmail.com), si persoana de contact desemnată de organizator :Alina- Iuliana Rusu-consilier achizitii

## Formular – F1

### OFERTANT

Către,

U.A.T. Comuna Baia

#### CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

pentru vanzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 36107 în suprafață de 1000 mp înscris în CF . 36107 UAT Baia

Operatorul economic /grupul de operator economici/PF.....  
....., cu sediul/ domiciliul în ....., Județul.....,  
Str....., Nr. ...., Cod poștal....., telefon....., fax  
....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului  
Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având  
cont IBAN nr....., deschis la ....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român reprezentată legal de  
....., cu funcția de .....  
/CNP..... posesor al CI seria.....numarul.....eliberat  
de.....la data de ....., reprezentat legal de .....,  
cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteți la licitația publică pentru  
pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,nr. cad. 36107 în suprafață de  
1000 mp înscris în CF 36107UAT Baia organizata la data de .....

Mentionăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de范zare-cumparare în termenul stabilit în caietul de sarcini, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad.

36107 UAT Baia

### **1. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Terenul, în suprafață de 1000 mp, este proprietatea comunei Baia, domeniu privat, intabulat în cartea funciară nr 36107 UAT Baia cu nr. cad. 36107

Este situat în intravilanul comunei Baia, delimitat:

- la Nord – str. Vișinilor;
- la Est – comuna Baia, teren folosit de Stegari Neculai;
- la Sud – Mărgean;
- Vest – comuna Baia, teren folosit de Stegari Marius.

### **2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor terenuri, sunt următoarele:

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- creșterea veniturilor la bugetul local.

### **3. ELEMENTE JURIDICE**

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

### **4. ELEMENTE TEHNICE**

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, strada Vișinilor este format din teren în suprafață totală de 1000 mp identificat prin CF nr. 36107 UAT Baia sub nr. cadastral 36107-Adresa: sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Vecinătăți:

- la Nord – str. Vișinilor;
- la Est – comuna Baia, teren folosit de Stegari Neculai;
- la Sud – Mărgean;
- Vest – comuna Baia, teren folosit de Stegari Marius.

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale. Terenul poate fi valorificat pentru activități rezidențiale.

Pentru funcționare adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

## 5. ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, finanțier, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

## 6. PREȚUL VÂNZĂRII

Conform Raportului de Evaluare 242 din 05.09.2018, pentru stabilirea valorii de vânzare rezultă că pentru suprafața de 578 mp prețul de pornire la licitație este 7.535 lei, echivalentul a 1.625 euro la un curs BNR de 4,6369 lei.

Contravaloarea Raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

## 7. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;
- realizarea sistematizării terenului;
- amenajarea drumurilor de acces necesare;
- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

## 8. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

Licitatia se va organiza și desfășura în maxim 90 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment achizitii publice  
Rusu Alina - Iuliana

Presedinte de sedinta



Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,  
Rodica COCEAN

## **INSTRUCȚIUNI**

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului situat în intravilanul comunei Baia,

nr. cad. 36107 în suprafață de 1000 mp înscris în CF . 36107 UAT Baia

### **A. DOCUMENTELE**

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu strigare organizată pentru vânzarea terenului aflat în proprietatea privată a comunei Baia, teren în suprafață de 1000 mp înscris în CF . 36107 a UAT Baia, potențialii ofertanți vor depune ofertele la registratura Primăriei comunei Baia, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua și ora fixate pentru desfășurarea licitației publice.

Ofertele se depun în plic încis și sigilat, pe care se va indica obiectul și data licitației publice deschise pentru care este depusă oferta.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitatia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*  
*Numele/denumirea \_\_\_\_\_*

*Adresa / Sediul*

*ofertantului*

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA ...*

Plicul trebuie să conțină:

- a. – cerere pentru participare la licitație-formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;

c. – împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;

d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

▪ **persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutive al societății comerciale
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezultă că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului

- **persoane fizice:**
- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

## **GARANȚIA DE PARTICIPARE**

Garanția de participare, în valoare de 10% din pretul de pornire al licitației, în valoare de 753,50 lei se face prin plata în numerar la casieria Primăriei Comunei Baia sau virament prin ordin de plată, în contul Primăriei comunei Baia deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni

Garanția de participare se va restituî integral tuturor participantilor, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare a ofertantului selectat face parte din pretul bunului adjudecat.

Revocarea ofertei finale depuse de către ofertantul selectat, ori refuzul acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală atrage pierderea garanției de participare.

**Taxa de participare la licitație în sumă de 10 lei și prețul caietului de sarcini în sumă de 10 lei se plătesc la casieria Primăriei comunei Baia.**

Nr cad.	Carte funciară	Suprafata mp	Valoare de plecare (lei)	Garantie de participare (lei)	Taxa de participare( lei)	Taxa caiet sarcini (lei)	Pas de licitație (lei)
36107	36107	1000	7535	753,50	10	10	75,35

## **B. CRITERIU UNIC DE SELECTIE**

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului unic, respectiv oferta de preț cea mai mare.

## **C. PARTICIPAREA LA LICITAȚIE**

Pentru participarea la licitație, ofertanții depun la registratura Primăriei Comunei Baia cel târziu cu o zi înainte de începerea licitației și până la ora precizată în anunțul publicitar, documentele prevăzute la pct. A, precum și dovada privind achitarea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Termenul limită de participare la licitație este un termen de decădere

Ofertele înregistrate după termenul limită de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

Președintele anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezenta ofertanților inscriși și verifică dacă sunt indeplinite condițiile legale pentru desfasurarea licitației, anunță modul de desfasurare al licitației asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfasurare, apoi comunica prețul minim de pornire al licitației și precizează care sunt salturile/ pragurile de supralicitare premise;

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include pe toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare.

Pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării este necesară înscrierea a cel puțin doi ofertanți.

Președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire al licitației și pasul de licitare, respectiv saltul din 1% din valoarea de plecare a licitatiei, respectiv 75,35lei.

Dupa inceperea licitatiei, se primesc de la ofertanti ofertele de pret care trebuie sa respecte conditiile de salt/pas precizate la deschiderea sedintei.

Președintele comisiei va anunta, cu voce tare, de trei ori, suma oferita, cu intervale de 3-5 secunde intre strigari.

Daca la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se ofera o suma mai mare, presedintele comisiei va anunta adjudecarea vanzarii in favoarea ofertantului care a oferit ultima suma.

Odata ce unul din ofertanti a oferit o suma, nici un alt ofertant nu va putea oferi aceeasi suma, ci doar o suma mai mare, cu respectarea saltului minim.

Licitatia se încheie când unul dintre ofertanți acceptă prețul majorat cu pasul de licitare și nimici nu oferă un preț mai mare.

Dacă se prezintă un singur ofertant acceptat, licitația se amână cu cel putin 7 zile pentru o nouă ofertă de vânzare.

Daca nici la acest termen nu se prezinta cel putin doi ofertanti si nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, se va incheia procesul-verbal de constatare si licitatia se va relua dupa cel putin 7 zile.

In cazul in care nici la al treilea termen nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, bunul imobil se considera retras de la vanzare, incheindu-se proces-verbal de constatare.

Declansarea unei noi proceduri de vanzare a bunului va fi aprobată prin hotărare adoptată in acest sens de Consiliul Local Baia, in conditii de licitație publică sau in conditii de negociere directă;

Dupa adjudecarea bunului in favoarea unuia dintre licitanti, castigatorul va fi anuntat de catre licitator, iar sedinta de licitatie va fi declarata inchisa. Se va incheia procesul-verbal al licitatiei, care se va semna de catre membrii comisiei de adjudecare si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de adjudecare.

Refuzul de a semna se consemnează în procesul-verbal.

Împotriva modului de desfăsurare a licitatiei, participanții pot formula contestatii care se depun la sediul Primariei Comunei Baia, in termen de 48 de ore de la inchiderea licitatiei.

Contestatia se adreseaza Primarului Comunei Baia si va fi solutionata de comisia de contestatii numită prin dispoziția primarului, in termen de maxim 5 zile lucratoare de la inregistrarea contestatiei, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

Adjudecatarul este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termen de 30 zile, calculate de la data încheierii procesului – verbal. Dacă la expirarea termenului adjudecatarul refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare pierde garanția de participare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment achiziții publice

Rusu Alina - Iuliana

Presedinte de sedinta

Costică LUPOAIA



Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,  
Rodica COCEAN

**CAIET DE SARCINI**

pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 36096 în suprafață de 776 mp înscris în CF 36096 UAT Baia

**1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI SI ORGANIZATORULUI LICITATIEI:**

Proprietar: UAT Comuna Baia - proprietate privată

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

**2. FORMA DE LICITĂȚIE**

Licitație publică deschisă cu strigare în baza HCL nr. \_\_\_\_\_

**3. DEPUNEREA PLICURILOR CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE LA LICITATIE**

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse intr-un plic inchis, la sediul organizatorului procedurii , Primaria comunei Baia, pana cel tarziu la data de ..... ora.....  
Dupa aceasta data nu se pot depune plicuri cu documentele de calificare.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitata publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea \_\_\_\_\_*

*Adresa / Sediul ofertantului \_\_\_\_\_*

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA .....*

#### **4.OBJEKTUL LICITĂȚIEI**

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 776 mp, intabulat în cartea funciară nr. 36096 UAT Baia cu nr. cad. 36096 având vecinătăți:

- la Nord – str. Vișinilor;
- la Est – teren comuna Baia;
- la Sud – comuna Baia, teren folosit de Stegari Mihai;
- Vest – comuna Baia, teren folosit de Mărgean.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniul privat.

.Terenul dispune de utilități edilitare după cum urmează:

- a) acces la rețea de drumuri;
- b) acces la energie electrică.

Licitatia se va organiza in data de .....ora....., la sediul Primariei comunei Baia

#### **5.MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri–terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 36, alin 2, lit. c, alin. 5 lit. b și c din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice , republicată;

- prevederile art. 123, din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice, republicată:

*“(1) Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, în condițiile legii.*

*(2) Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.”*

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local al comunei Baia.

#### **6. ELEMENTE DE PRET**

**Prețul minim al vânzării** pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este de 5.842 lei, și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit la data de 05.09.2018 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel inscris la punctul de mai sus.

Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 30 zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare la casieria Primăriei comunei Baia sau în contul RO50TREZ59321390201XXXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni.

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești.

**Cheltuielile ocazionate** cu documentația tehnică/ parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciară, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adaugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare.

**Taxa de participare** în valoare de 10 lei reprezintă suma pe care un potențial oferent trebuie să o achite pentru a putea participa la licitație pentru oricare din parcele și se achita la casieria Primăriei comunei Baia. Aceasta taxa reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie oferantilor sau potențialilor oferanți, (care au achitat taxa dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu, direct ori prin împuñnicire la strigare, au castigat sau nu licitația).

**Caietul de sarcini** - contravaloarea acestuia este de 10 lei.

**Garanția de participare** în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, **în valoare de 584,20 lei**, se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților căror oferte vor fi declarate necâștgătoare pe bază de cerere scrisă. Garanția de participare a oferantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

**Pasul de strigare este 1%** din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, stabilit pe baza raportului de evaluare, aprobat de consiliul local. ( 58,42 lei)

## 7. DOCUMENTE NECESARE PENTRU INSCRIEREA LA LICITATIE

- a. – cerere pentru participare la licitație- formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuñnicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă oferantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea oferantului:

**\*persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutiv al persoanei juridice
- certificat fiscal, valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezultă că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.

**\*persoanele fizice:**

- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;

- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

## 8. DREPTURILE PĂRȚILOR

### *Drepturile Vânzătorului*

Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație face parte din prețul bunului adjudecat.

Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în contractul de vânzare cumpărare.

### *Drepturile cumpărătorului*

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

## 9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### *Obligațiile Cumparatorului*

Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul de 30 zile de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile privind intocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenului supus vânzării, cât și cele privind taxele notariale Prețul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe teren.

Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

### *Obligațiile Vânzătorului*

Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de sarcini, pe baza unui proces verbal de predare-primire.

Vânzătorul are obligația să asigure încheierea contractului de vânzare-cumpărare în fața unui notar public, primarul comunei Baia fiind imputernicit să semneze acest contract.

Vânzătorul are obligația să elibereze autorizația de construcție pentru realizarea oricărei construcției în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii actelor legale necesare.

Vânzătorul are obligația să nu îl tulbere pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract, să facă demersurile necesare în vederea întabularii în cartea funciară a dreptului de proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

## **10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

La rezilierea contractului, în condițiile de neplata a prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație, comuna Baia devinind proprietar asupra terenului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bănească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

## **11. DISPOZITII FINALE**

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

Numărul de telefon și/sau de fax unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării: Telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990, Adresă electronica: [primariabaia@gmail.com](mailto:primariabaia@gmail.com), si persoana de contact desemnata de organizator :Alina- Iuliana Rusu-consilier achizitii

## Formular – F1

### OFERTANT

Către,

U.A.T. Comuna Baia

#### CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

pentru vanzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 36096 în suprafață de 776 mp înscris în CF 36096 UAT Baia

Operatorul economic /grupul de operator economici/PF.....  
....., cu sediul/ domiciliul în ....., Județul.....,  
Str....., Nr. ...., Cod poștal....., telefon....., fax  
....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului  
Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având  
cont IBAN nr....., deschis la ....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român reprezentată legal de  
....., cu funcția de ...../  
/CNP..... posesor al CI seria.....numarul.....eliberat  
de..... la data de ....., reprezentat legal de .....,  
cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteți la licitația publică pentru  
pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia, nr. cad. 36096 în suprafață de  
776 mp înscris în CF 36096 UAT Baia organizata la data de .....

Mentionăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne  
obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de范zare-cumparare în termenul  
stabilit în caietul de sarcini, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de  
participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
.....	.....

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren,  
aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad.

36096 UAT Baia

### **1. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Terenul, în suprafață de 776 mp, este proprietatea comunei Baia, domeniu privat, intabulat în cartea funciară nr 36096 UAT Baia cu nr. cad. 36096

Este situat în intravilanul comunei Baia, delimitat:

- la Nord – str. Vișinilor;
- la Est – teren comuna Baia;
- la Sud – comuna Baia, teren folosit de Stegari Mihai;
- Vest – comuna Baia, teren folosit de Mărgean.

### **2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor terenuri, sunt următoarele:

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- creșterea veniturilor la bugetul local.

### **3. ELEMENTE JURIDICE**

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

### **4. ELEMENTE TEHNICE**

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, strada Vișinilor este format din teren în suprafață totală de 776 mp identificat prin CF nr. 36096 UAT Baia sub nr. cadastral 36096-Adresa: sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Vecinătăți:

- la Nord – str. Vișinilor;
- la Est – teren comuna Baia;
- la Sud – comuna Baia, teren folosit de Stegari Mihai;
- Vest – comuna Baia, teren folosit de Mărgean.

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale. Terenul poate fi valorificat pentru activități rezidențiale.

Pentru funcționare adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

## **5. ELEMENTE ECONOMICE**

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

## **6. PREȚUL VÂNZĂRII**

Conform Raportului de Evaluare 243 din 05.09.2018, pentru stabilirea valorii de vânzare rezultă că pentru suprafața de 578 mp prețul de pornire la licitație este 5.842 lei, echivalentul a 1.260 euro la un curs BNR de 4,6369 lei.

Contravaloarea Raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

Taxele ocasionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

## **7. INVESTIȚII NECESARE**

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;
- realizarea sistematizării terenului;
- amenajarea drumurilor de acces necesare;
- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

## **8. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE**

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

Licităția se va organiza și desfășura în maxim 90 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au inscris cu respectarea documentației de participare la licitație.

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Presedinte de sedinta



Compartiment achizitii publice  
Rusu Alina - Iuliana

Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,

Rodica COCEAN

## INSTRUCTIUNI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului situat în intravilanul comunei Baia,

nr. cad. 36096 în suprafață de 776 mp înscris în CF 36096 UAT Baia

### **A. DOCUMENTELE**

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu strigare organizată pentru vânzarea terenului aflat în proprietatea privată a comunei Baia, teren în suprafață de 776 mp înscris în CF 36096 a UAT Baia, potențialii ofertanți vor depune ofertele la registratura Primăriei comunei Baia, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua și ora fixate pentru desfășurarea licitației publice.

Ofertele se depun în plic închis și sigilat, pe care se va indica obiectul și data licitației publice deschise pentru care este depusă oferta.

Pe plic se mentionă:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitatia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea*

*Adresa / Sediul*

*ofertantului*

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA ...*

Plicul trebuie să conțină:

- a. – cerere pentru participare la licitație-formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

**▪ persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutive al societății comerciale
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezultă că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului

**▪ persoanele fizice:**

- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoara activități economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

## **GARANȚIA DE PARTICIPARE**

**Garanția de participare, în valoare de 10% din pretul de pornire al licitației, în valoare de 584,20 lei se face prin plata în numerar la casieria Primăriei Comunei Baia sau virament prin ordin de plată, în contul Primăriei comunei Baia deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni**

Garanția de participare se va restitu integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare a ofertantului selectat face parte din pretul bunului adjudecat.

Revocarea ofertei finale depuse de către ofertantul selectat, ori refuzul acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală atrage pierderea garanției de participare.

**Taxa de participare la licitație în sumă de 10 lei și prețul caietului de sarcini în sumă de 10 lei se plătesc la casieria Primăriei comunei Baia.**

Nr cad.	Carte funciară	Suprafata mp	Valoare de plecare (lei)	Garantie de participare (lei)	Taxa de participare( lei)	Taxa caiet sarcini (lei)	Pas de licitație (lei)
36096	36096	776	5.842	584,20	10	10	58,42

## **B. CRITERIU UNIC DE SELECTIE**

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului unic, respectiv oferta de preț cea mai mare.

## **C. PARTICIPAREA LA LICITAȚIE**

Pentru participarea la licitație, ofertanții depun la registratura Primăriei Comunei Baia cel târziu cu o zi înainte de începerea licitației și până la ora precizată în anunțul publicitar, documentele prevăzute la pct. A, precum și dovada privind achitarea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Termenul limită de participare la licitație este un termen de decădere

Ofertele înregistrate după termenul limită de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

Președintele anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența ofertanților înscriși și verifică dacă sunt indeplinite condițiile legale pentru desfasurarea licitației, anunță modul de desfasurare al licitației asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfasurare, apoi comunica prețul minim de pornire al licitației și precizează care sunt salturile/ pragurile de supralicitare premise;

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include pe toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare.

Pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării este necesară înscrierea a cel puțin doi ofertanți.

pasul de licitare, respectiv saltul din 1% din valoarea de plecare a licitatiei, respectiv 58,42lei.

Dupa inceperea licitatiei, se primesc de la ofertanti ofertele de pret care trebuie sa respecte conditiile de salt/pas precizate la deschiderea sedintei.

Presedintele comisiei va anunta, cu voce tare, de trei ori, suma oferita, cu intervale de 3-5 secunde intre strigari.

Daca la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se ofera o suma mai mare, presedintele comisiei va anunta adjudecarea vanzarii in favoarea ofertantului care a oferit ultima suma.

Odata ce unul din ofertanti a oferit o suma, nici un alt ofertant nu va putea oferi aceeasi suma, ci doar o suma mai mare, cu respectarea saltului minim.

Licitatia se inchieie cand unul dintre ofertanti accepta pretul majorat cu pasul de licitare si nimeni nu ofera un pret mai mare.

Dacă se prezintă un singur ofertant acceptat, licitația se amâna cu cel putin 7 zile pentru o nouă ofertă de vânzare.

Daca nici la acest termen nu se prezinta cel putin doi ofertanti si nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, se va incheia procesul-verbal de constatare si licitatia se va relua dupa cel putin 7 zile.

In cazul in care nici la al treilea termen nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, bunul imobil se considera retras de la vanzare, incheindu-se proces-verbal de constatare.

Declansarea unei noi proceduri de vanzare a bunului va fi aprobată prin hotarare adoptata in acest sens de Consiliul Local Baia, in conditii de licitatie publica sau in conditii de negociere directa;

Dupa adjudecarea bunului in favoarea unuia dintre licitanti, castigatorul va fi anuntat de catre licitator, iar sedinta de licitatie va fi declarata inchisa. Se va incheia procesul-verbal al licitatiei, care se va semna de catre membrii comisiei de adjudecare si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de adjudecare.

Refuzul de a semna se consemnează în procesul-verbal.

Impotriva modului de desfasurare a licitatiei, participantii pot formula contestatii care se depun la sediul Primariei Comunei Baia, in termen de 48 de ore de la inchiderea licitatiei.

Contestatia se adreseaza Primarului Comunei Baia si va fi solutionata de comisia de contestatii numita prin dispozitia primarului, in termen de maxim 5 zile lucratoare de la inregistrarea contestatiei, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

Adjudecatarul este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termen de 30 zile, calculate de la data încheierii procesului – verbal. Dacă la expirarea termenului adjudecatarul refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare pierde garanția de participare.

PRIMAR  
Tomescu Maria



Compartiment achizitii publice

Rusu Alina - Iuliana

Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,  
Rodica COCEAN

**CAIET DE SARCINI**

pentru vânzarea terenului situat în extravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 36091 în suprafață de 578 mp înscris în CF 36091UAT Baia

**1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI SI ORGANIZATORULUI LICITATIEI:**

**Proprietar: UAT Comuna Baia - proprietate privată**

**Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia**

**Date de contact:**

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

**2. FORMA DE LICITAȚIE**

Licitație publică deschisă cu strigare în baza HCL nr. \_\_\_\_\_

**3. DEPUNEREA PLICURILOR CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE LA LICITATIE**

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse intr-un plic inchis, la sediul organizatorului procedurii , Primaria comunei Baia, pana cel tarziu la data de ..... ora.....  
Dupa aceasta data nu se pot depune plicuri cu documentele de calificare.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licititia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea \_\_\_\_\_*

*Adresa / Sediul ofertantului \_\_\_\_\_*

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA .....*

#### **4.OBJEKTUL LICITAȚIEI**

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în extravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 578 mp, intabulat în cartea funciară nr. 36091 UAT Baia cu nr. cad. 36091, având vecinătăți:

- la Nord – teren proprietate privată;
- la Est – teren comuna Baia;
- la Sud – str. Înv. M. Gavrilescu;
- Vest – teren comuna Baia.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniul privat.

.Terenul dispune de utilități edilitare după cum urmează:

- a) acces la rețea de drumuri;
- b) acces la energie electrică.

Licitatia se va organiza in data de .....ora....., la sediul Primariei comunei Baia

#### **5.MOTIVAREA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri–terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 36, alin 2, lit. c, alin. 5 lit. b și c din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice , republicată;

- prevederile art. 123, din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice, republicată:

*“(1) Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.”*

*(2) Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii.”*

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local al comunei Baia.

#### **6. ELEMENTE DE PRET**

**Prețul minim al vânzării** pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este de 3.242 lei, și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit la data de 04.09.2018 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și înănd cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel inscris la punctul de mai sus.

Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 30 zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare la caseria Primariei comunei Baia sau în contul RO50TREZ59321390201XXXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni.

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești.

**Cheltuielile ocazionate** cu documentația tehnică/ parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciară, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, **prin adaugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare**.

**Taxa de participare** în valoare de 10 lei reprezintă suma pe care un potential ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la licitație pentru oricare din parcele și se achita la caseria Primariei comunei Baia. Aceasta taxa reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertantilor sau potentialilor ofertanți.( care au achitat taxa dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu, direct ori prin împoternicit la strigare, au castigat sau nu licitația).

**Caietul de sarcini** - contravaloarea acestuia este de 10 lei.

**Garanția de participare** în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, **în valoare de 324,20 lei**, se achită la caseria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștgătoare pe bază de cerere scrisă. Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat

**Pasul de strigare este 1%** din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, stabilit pe baza raportului de evaluare, aprobat de consiliul local.( 32,42 lei)

## 7. DOCUMENTE NECESARE PENTRU INSCRIEREA LA LICITATIE

- a. – cerere pentru participare la licitație- formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împoternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

### \*persoanele juridice:

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutiv al persoanei juridice
- certificat fiscal, valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.

### \*persoanele fizice:

- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;

- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

## **8. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### *Drepturile Vânzătorului*

Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație face parte din pretul bunului adjudecat.

Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în contractul de vânzare cumpărare.

### *Drepturile cumpărătorului*

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

## **9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### *Obligațiile Cumpărătorului*

Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul de 30 zile de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile privind intocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenului supus vânzării, cât și cele privind taxele notariale Prețul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe teren.

Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

### *Obligațiile Vânzătorului*

Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de sarcini, pe baza unui proces verbal de predare-primire.

Vânzătorul are obligația să asigure încheierea contractului de vânzare-cumpărare în fața unui notar public, primarul comunei Baia fiind imputernicit să semneze acest contract.

Vânzătorul are obligația să elibereze autorizația de construcție pentru realizarea oricărei construcției în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii actelor legale necesare.

Vânzătorul are obligația să nu îl tulbere pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract, să facă demersurile necesare în vederea întabularii în carte funciară a dreptului de proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

## **10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

La rezilierea contractului, în condițiile de neplata a prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație, comuna Baia devinind proprietar asupra terenului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bânească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plățile efectuate anterior de către acesta.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

## **11. DISPOZITII FINALE**

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

Numărul de telefon și/sau de fax unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării: Telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990, Adresă electronica: [primariabaia@gmail.com](mailto:primariabaia@gmail.com), si persoana de contact desemnata de organizator :Alina- Iuliana Rusu-consilier achizitii

## Formular – F1

### OFERTANT

Către,

U.A.T. Comuna Baia

#### CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITĂȚIE

pentru vanzarea terenului situat în extravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 36091 în suprafață de 578 mp înscris în CF 36091UAT Baia

Operatorul economic /grupul de operator economici/PF.....  
....., cu sediul/ domiciliul în ....., Județul.....,  
Str....., Nr. ...., Cod poștal....., telefon....., fax  
....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului  
Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având  
cont IBAN nr....., deschis la ....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român reprezentată legal de  
....., cu funcția de .....  
/CNP..... posesor al CI seria.....numarul.....eliberat  
de.....la data de ....., reprezentat legal de .....,  
cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteți la licitația publică pentru  
pentru vânzarea terenului situat în extravilanul comunei Baia,nr. cad. 36091 în suprafață  
de 578 mp înscris în CF 36091UAT Baia organizata la data de .....

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de范zare-cumparare în termenul stabilit în caietul de sarcini, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de participare aferente.

Numele, funcția, stampila și semnatura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (extravilan), nr. cad.

36091 UAT Baia

### **1. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Terenul, în suprafață de 578 mp, este proprietatea comunei Baia, domeniu privat, intabulat în cartea funciară nr. 36091 UAT Baia cu nr. cad. 36091

Este situat în extravilanul comunei Baia, delimitat:

- la Nord – teren proprietate privată;
- la Est – teren comuna Baia;
- la Sud – str. Înv. M. Gavrilescu;
- Vest – teren comuna Baia.

### **2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic, finanțier și social care impun vânzarea unor terenuri, sunt următoarele:

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- creșterea veniturilor la bugetul local.

### **3. ELEMENTE JURIDICE**

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în extravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

### **4. ELEMENTE TEHNICE**

Imobilul situat în extravilanul comunei Baia, strada . Înv. M. Gavrilescu este format din teren în suprafață totală de 578 mp identificat prin CF nr. 36091 UAT Baia sub nr. cadastral 36091-Adresa: sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Vecinătăți:

- la Nord – teren proprietate privată;
- la Est – teren comuna Baia;
- la Sud – str. Înv. M. Gavrilescu;
- Vest – teren comuna Baia.

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale. Terenul poate fi valorificat pentru activități rezidențiale.

Pentru funcționare adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

## 5. ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, finanțier, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

## 6. PREȚUL VÂNZĂRII

Conform Raportului de Evaluare 237 din 04.09.2018, pentru stabilirea valorii de vânzare rezultă că pentru suprafața de 578 mp prețul de pornire la licitație este 3.242 lei, echivalentul a 700 euro la un curs BNR de 4,6321 lei.

Contravaloarea Raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

Taxele ocasionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

## 7. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;
- realizarea sistematizării terenului;
- amenajarea drumurilor de acces necesare;
- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

## 8. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

Licităția se va organiza și desfășura în maxim 90 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au inscris cu respectarea documentației de participare la licitație.

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Presedinte de sedinta



Compartiment achizitii publice  
Rusu Alina - Iuliana

Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,

Rodica COCEAN

## INSTRUCTIUNI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului situat în extravilanul comunei Baia,

nr. cad. 36091 în suprafață de 578 mp înscris în CF 36091 UAT Baia

### A. DOCUMENTELE

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu strigare organizată pentru vânzarea terenului aflat în proprietatea privată a comunei Baia, teren în suprafață de 578 mp înscris în CF 36091 a UAT Baia, potențialii ofertanți vor depune ofertele la registratura Primăriei comunei Baia, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua și ora fixate pentru desfășurarea licitației publice.

Ofertele se depun în plic închis și sigilat, pe care se va indica obiectul și data licitației publice deschise pentru care este depusă oferta.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitatia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea*

*Adresa / Sediul*

*ofertantului*

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA ...*

Plicul trebuie să conțină:

- a. – cerere pentru participare la licitație-formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

▪ **persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutive al societății comerciale
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezultă că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului

▪ **persoanele fizice:**

- copie de pe actul de identitate,

- autorizația de turismorare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

## **GARANȚIA DE PARTICIPARE**

Garanția de participare, în valoare de 10% din pretul de pornire al licitației, în valoare de 324,20 lei se face prin plata în numerar la casieria Primăriei Comunei Baia sau virament prin ordin de plată, în contul Primăriei comunei Baia deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni

Garanția de participare se va restituî integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare a ofertantului selectat face parte din pretul bunului adjudecat.

Revocarea ofertei finale depuse de către ofertantul selectat, ori refuzul acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală atrage pierderea garanției de participare.

**Taxa de participare la licitație în sumă de 10 lei și prețul caietului de sarcini în sumă de 10 lei se plătesc la casieria Primăriei comunei Baia.**

Nr cad.	Carte funciară	Suprafata mp	Valoare de plecare (lei)	Garantie de participare (lei)	Taxa de participare( lei)	Taxa caiet sarcini (lei)	Pas de licitație (lei)
36091	36091	578	3.242	324,20	10	10	32,42

## **B. CRITERIU UNIC DE SELECTIE**

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului unic, respectiv oferta de preț cea mai mare.

## **C. PARTICIPAREA LA LICITAȚIE**

Pentru participarea la licitație, ofertanții depun la registratura Primăriei Comunei Baia cel târziu cu o zi înainte de începerea licitației și până la ora precizată în anunțul publicitar, documentele prevăzute la pct. A, precum și dovada privind achitarea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Termenul limită de participare la licitație este un termen de decădere

Ofertele înregistrate după termenul limită de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

Președintele anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezentă ofertanților inscriși și verifică dacă sunt indeplinite condițiile legale pentru desfasurarea licitației, anunță modul de desfasurare al licitației asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfasurare, apoi comunica prețul minim de pornire al licitației și precizează care sunt salturile/pragurile de supralicitare premise;

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include pe toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare.

Pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării este necesară înscrierea a cel puțin doi ofertanți.

Președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire al licitației și pasul de licitare, respectiv saltul din 1% din valoarea de plecare a licitatiei, respectiv 32,42lei.

Dupa inceperea licitatiei, se primesc de la ofertanti ofertele de pret care trebuie sa respecte conditiile de salt/pas precizate la deschiderea sedintei.

Presedintele comisiei va anunta, cu voce tare, de trei ori, suma oferita, cu intervale de 3-5 secunde intre strigari.

Daca la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se ofera o suma mai mare, presedintele comisiei va anunta adjudecarea vanzarii in favoarea ofertantului care a oferit ultima suma.

Odata ce unul din ofertanti a oferit o suma, nici un alt ofertant nu va putea oferi aceeasi suma, ci doar o suma mai mare, cu respectarea saltului minim.

Licitatia se încheie când unul dintre ofertanți acceptă prețul majorat cu pasul de licitare și nimici nu oferă un preț mai mare.

Dacă se prezintă un singur ofertant acceptat, licitația se amâna cu cel putin 7 zile pentru o nouă ofertă de vânzare.

Daca nici la acest termen nu se prezinta cel putin doi ofertanti si nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, se va incheia procesul-verbal de constatare si licitatia se va relua dupa cel putin 7 zile.

In cazul in care nici la al treilea termen nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, bunul imobil se considera retras de la vanzare, incheindu-se proces-verbal de constatare.

Declansarea unei noi proceduri de vanzare a bunului va fi aprobată prin hotărare adoptată in acest sens de Consiliul Local Baia, in conditii de licitație publică sau in conditii de negociere directă;

Dupa adjudecarea bunului in favoarea unuia dintre licitanti, castigatorul va fi anuntat de catre licitator, iar sedinta de licitatie va fi declarata inchisa. Se va incheia procesul-verbal al licitatiei, care se va semna de catre membrii comisiei de adjudecare si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de adjudecare.

Refuzul de a semna se consemnează în procesul-verbal.

Impotriva modului de desfasurare a licitatiei, participantii pot formula contestatii care se depun la sediul Primariei Comunei Baia, in termen de 48 de ore de la inchiderea licitatiei.

Contestatia se adreseaza Primarului Comunei Baia si va fi solutionata de comisia de contestatii numită prin dispoziția primarului, in termen de maxim 5 zile lucratoare de la inregistrarea contestatiei, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

Adjudecatarul este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termen de 30 zile, calculate de la data încheierii procesului – verbal. Dacă la expirarea termenului adjudecatarul refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare pierde garanția de participare.

Compartiment achizitii publice

PRIMAR

Tomescu Maria



Rusu Alina - Iuliana

Contrasemneaza :  
Secretar comună ,  
jr. Rodica COCEAN

## **CAIET DE SARCINI**

pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 36089 în suprafață de 890 mp înscris în CF 36089UAT Baia

### **1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI SI ORGANIZATORULUI LICITATIEI:**

**Proprietar: UAT Comuna Baia - proprietate privată**

**Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia**

**Date de contact:**

**Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2**

**Cod fiscal : 4674790**

**Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990**

**E-mail: primariabaia@gmail.com**

### **2. FORMA DE LICITAȚIE**

Licitație publică deschisă cu strigare în baza HCL nr. \_\_\_\_\_

### **3. DEPUNEREA PLICURILOR CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE LA LICITATIE**

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse intr-un plic inchis, la sediul organizatorului procedurii , Primaria comunei Baia, pana cel tarziu la data de ..... ora.....  
Dupa aceasta data nu se pot depune plicuri cu documentele de calificare.

Pe plic se va menționa:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitata publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea* \_\_\_\_\_

*Adresa / Sediul ofertantului* \_\_\_\_\_

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA .....*

#### **4.OBJEKTUL LICITĂȚIEI**

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 890 mp, intabulat în cartea funciară nr. 36089 UAT Baia cu nr. cad. 36089, având vecinătăți:

- la Nord – proprietate privată;
- la Est – proprietate privată;
- la Sud – str. Înv. M. Gavrilescu;
- Vest – proprietate privată.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

.Terenul dispune de utilități edilitare după cum urmează:

- a) acces la rețea de drumuri;
- b) acces la energie electrică.

Licitatia se va organiza in data de .....ora....., la sediul Primariei comunei Baia

#### **5.MOTIVAREA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri–terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 36, alin 2, lit. c, alin. 5 lit. b și c din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice , republicată;

- prevederile art. 123, din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice, republicată:

*"(1) Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public sau privat, de interes local sau judetean, dupa caz, sa fie date in administrarea regiilor autonome si institutiilor publice, sa fie concesionate ori sa fie inchiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpararea unor bunuri ori la vanzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau judetean, in conditiile legii.*

*(2) Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitatie publica, organizata in conditiile legii."*

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local al comunei Baia.

#### **6. ELEMENTE DE PREȚ**

**Prețul minim al vânzării** pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este de 7.001 lei și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit la data de 23.10.2018 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și înănd cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel inscris la punctul de mai sus.

Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 30 zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare la casieria Primariei comunei Baia sau în contul RO50TREZ59321390201XXXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni.

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești.

**Cheltuielile ocazionate** cu documentația tehnică/ parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciară, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adaugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare.

**Taxa de participare** în valoare de **10 lei** reprezintă suma pe care un potential ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la licitație pentru oricare din parcele și se achite la casieria Primăriei comunei Baia. Aceasta taxa reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertantilor sau potentialilor ofertanți.( care au achitat taxa dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu, direct ori prin imputernicire la strigare, au castigat sau nu licitația).

**Caietul de sarcini** - contravalorarea acestuia este de **10 lei**.

**Garanția de participare** în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, **în valoare de 700,10 lei**, se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștgătoare pe bază de cerere scrisă. Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat

**Pasul de strigare este 1%** din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, stabilit pe baza raportului de evaluare, aprobat de consiliul local.( 70,01 lei)

## 7. DOCUMENTE NECESARE PENTRU INSCRIEREA LA LICITATIE

- a. – cerere pentru participare la licitație- formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

**\*persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutiv al persoanei juridice
- certificat fiscal, valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.

**\*persoanele fizice:**

- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

## **8. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### ***Drepturile Vânzătorului***

Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație face parte din pretul bunului adjudecat.

Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în contractul de vânzare cumpărare.

### ***Drepturile cumpărătorului***

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

## **9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### ***Obligațiile Cumpărătorului***

Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul de 30 zile de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile privind intocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenului supus vânzării, cât și cele privind taxele notariale Prețul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreuniei construcții pe teren.

Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

### ***Obligațiile Vânzătorului***

Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de sarcini, pe baza unui proces verbal de predare-primire.

Vânzătorul are obligația să asigure încheierea contractului de vânzare-cumpărare în fața unui notar public, primarul comunei Baia fiind imputernicit să semneze acest contract.

Vânzătorul are obligația să elibereze autorizația de construcție pentru realizarea oricărei construcții în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii actelor legale necesare.

Vânzătorul are obligația să nu îl tulbere pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultante din contract, să facă demersurile necesare în vederea întabularii în cartea funciară a dreptului de

proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

## **10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

La rezilierea contractului, în condițiile de neplata a prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație, comuna Baia devinind proprietar asupra terenului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bânească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plătile efectuate anterior de către acesta.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

## **11. DISPOZITII FINALE**

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

Numărul de telefon și/sau de fax unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării: Telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990, Adresă electronică: [primariabaia@gmail.com](mailto:primariabaia@gmail.com),  
si persoana de contact desemnata de organizator :Alina- Iuliana Rusu-consilier achizitii

## Formular – F1

### OFERTANT

Către,

U.A.T. Comuna Baia

#### CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

pentru vanzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 36089 în suprafață de 890 mp înscris în CF 36089 UAT Baia

Operatorul economic /grupul de operator economici/PF.....  
....., cu sediul/ domiciliul în ....., Județul.....,  
Str....., Nr. ...., Cod poștal....., telefon....., fax  
....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului  
Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având  
cont IBAN nr....., deschis la ....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român reprezentată legal de  
....., cu funcția de ...../  
/CNP..... posesor al CI seria.....numarul.....eliberat  
de.....la data de ....., reprezentat legal de .....,  
cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteți la licitația publică pentru  
pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,nr. cad. 36089 în suprafață  
de 890 mp înscris în CF 36089UAT Baia organizata la data de .....

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne  
obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de范zare-cumparare în termenul  
stabilit în caietul de sarcini, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de  
participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad.

36089UAT Baia

### **1. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Terenul, în suprafață de 890 mp, este proprietatea comunei Baia, domeniu privat, intabulat în cartea funciară nr. 36089 UAT Baia cu nr. cad. 36089

Este situat în intravilanul comunei Baia, delimitat:

- la Nord – proprietate privată;
- la Est – proprietate privată;
- la Sud – str. Înv. M. Gavrilescu;
- Vest – proprietate privată.

### **2. MOTIVAREA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor terenuri, sunt următoarele:

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- creșterea veniturilor la bugetul local.

### **3. ELEMENTE JURIDICE**

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

### **4. ELEMENTE TEHNICE**

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, strada Înv. M. Gavrilescu este format din teren în suprafață totală de 890 mp identificat prin CF nr. 36089 UAT Baia sub nr. cadastral 36089 -Adresa: sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Vecinătăți:

- la Nord – proprietate privată;
- la Est – proprietate privată;
- la Sud – str. Înv. M. Gavrilescu;
- Vest – proprietate privată.

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale. Terenul poate fi valorificat pentru activități rezidențiale.

Pentru funcționare adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

## 5. ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, finanțier, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

## 6. PREȚUL VÂNZĂRII

Conform Raportului de Evaluare 299 din 23.10.2018, pentru stabilirea valorii de vânzare rezultă că pentru suprafața de 890 mp prețul de pornire la licitație este 7.001 lei, echivalentul a 1.500 euro la un curs BNR de 4,6670 lei.

Contravaloarea Raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

Taxele ocasonate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

## 7. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;
- realizarea sistematizării terenului;
- amenajarea drumurilor de acces necesare;
- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

## 8. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

Licitatia se va organiza și desfășura în maxim 90 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au inscris cu respectarea documentatiei de participare la licitatie .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

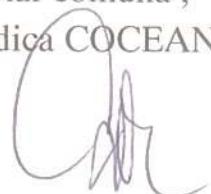
Presedinte de sedinta

Costică LUPOAIA



Compartiment achizitii publice  
Rusu Alina - Iuliana

Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,  
Rodica COCEAN



## INSTRUCTIUNI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului situat în intravilanul comunei Baia,

nr. cad. 36089 în suprafață de 890 mp înscris în CF . 36089 UAT Baia

### A. DOCUMENTELE

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu strigare organizată pentru vânzarea terenului aflat în proprietatea privată a comunei Baia, teren în suprafață de 890 mp înscris în CF . 36089 a UAT Baia, potențialii ofertanți vor depune ofertele la registratura Primăriei comunei Baia, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua și ora fixate pentru desfășurarea licitației publice.

Ofertele se depun în plic închis și sigilat, pe care se va indica obiectul și data licitației publice deschise pentru care este depusă oferta.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitatia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea*

*Adresa / Sediul*

*ofertantului*

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA ...*

Plicul trebuie să conțină:

- a. – cerere pentru participare la licitație-formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

▪ **persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
  - actul constitutive al societății comerciale
  - certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
  - ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
  - ultima balanță întocmită;
  - declarație pe proprie răspundere din care se rezultă că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.
  - copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului
- **persoanele fizice:**

- copie ue pe actul ue iermitate;
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoara activitați economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului si bugetul local.

## **GARANȚIA DE PARTICIPARE**

**Garanția de participare, în valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei, in valoare de 700,10 lei se face prin plata în numerar la casieria Primariei Comunei Baia sau virament prin ordin de plată, în contul Primăriei comunei Baia deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni**

Garanția de participare se va restitu integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare a ofertantului selectat face parte din pretul bunului adjudecat.

Revocarea ofertei finale depuse de către ofertantul selectat, ori refuzul acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală atrage pierderea garanției de participare.

**Taxa de participare la licitație în sumă de 10 lei și prețul caietului de sarcini în sumă de 10 lei se plătesc la casieria Primăriei comunei Baia.**

Nr cad.	Carte funciara	Suprafata mp	Valoare de plecare (lei)	Garantie de participare (lei)	Taxa de participare( lei)	Taxa caiet sarcini (lei)	Pas de licitatie (lei)
36089	36089	890	7001	700,10	10	10	70,01

## **B. CRITERIU UNIC DE SELECTIE**

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului unic, respectiv oferta de preț cea mai mare.

## **C. PARTICIPAREA LA LICITATIE**

Pentru participarea la licitație, ofertanții depun la registratura Primăriei Comunei Baia cel târziu cu o zi înainte de începerea licitației și până la ora precizată în anunțul publicitar, documentele prevăzute la pct. A, precum și dovada privind achitarea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Termenul limită de participare la licitație este un termen de decădere

Ofertele înregistrate după termenul limită de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

Președintele anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența ofertanților inscriși și verifică dacă sunt indeplinite condițiile legale pentru desfasurarea licitației, anunță modul de desfasurare al licitației asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfasurare, apoi comunica prețul minim de pornire al licitației și precizează care sunt salturile/pragurile de supralicitare premise;

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include pe toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare.

Pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării este necesară înscrierea a cel puțin doi ofertanți.

pasul de licitare, respectiv saltul din 1% din valoarea de plecare a licitatiei, respectiv 70,01 lei.

Dupa inceperea licitatiei, se primesc de la ofertanti ofertele de pret care trebuie sa respecte conditiile de salt/pas precizate la deschiderea sedintei.

Presedintele comisiei va anunta, cu voce tare, de trei ori, suma oferita, cu intervale de 3-5 secunde intre strigari.

Daca la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se ofera o suma mai mare, presedintele comisiei va anunta adjudecarea vanzarii in favoarea ofertantului care a oferit ultima suma.

Odata ce unul din ofertanti a oferit o suma, nici un alt ofertant nu va putea oferi aceeasi suma, ci doar o suma mai mare, cu respectarea saltului minim.

Licitatia se inchie când unul dintre ofertanți acceptă prețul majorat cu pasul de licitare și nimeni nu oferă un preț mai mare.

Dacă se prezintă un singur ofertant acceptat, licitația se amâna cu cel putin 7 zile pentru o nouă ofertă de vânzare.

Daca nici la acest termen nu se prezinta cel putin doi ofertanti si nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, se va incheia procesul-verbal de constatare si licitatia se va relua dupa cel putin 7 zile.

In cazul in care nici la al treilea termen nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, bunul imobil se considera retras de la vanzare, incheindu-se proces-verbal de constatare.

Declansarea unei noi proceduri de vanzare a bunului va fi aprobată prin hotărare adoptată în acest sens de Consiliul Local Baia, în condiții de licitație publică sau în condiții de negociere directă;

Dupa adjudecarea bunului in favoarea unuia dintre licitanti, castigatorul va fi anuntat de catre licitator, iar sedinta de licitatie va fi declarata inchisa. Se va incheia procesul-verbal al licitatiei, care se va semna de catre membrii comisiei de adjudecare si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de adjudecare.

Refuzul de a semna se consemnează în procesul-verbal.

Împotriva modului de desfasurare a licitatiei, participantii pot formula contestatii care se depun la sediul Primariei Comunei Baia, in termen de 48 de ore de la inchiderea licitatiei.

Contestatia se adreseaza Primarului Comunei Baia si va fi solutionata de comisia de contestatii numită prin dispoziția primarului, in termen de maxim 5 zile lucratoare de la inregistrarea contestatiei, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

Adjudecatarul este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termen de 30 zile, calculate de la data încheierii procesului – verbal. Dacă la expirarea termenului adjudecatarul refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare pierde garanția de participare.

PRIMAR

Compartiment achizitii publice

Tomescu Maria

Rusu Alina - Iuliana

Presedinte de sedinta

Costică EUPORIA



Contrasemneaza :

Secretar comuna ,

Rodica COCEAN

## **CAIET DE SARCINI**

pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 35881 în suprafață de 700 mp înscris în CF 35881 UAT Baia

### **1. DATELE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI SI ORGANIZATORULUI LICITATIEI:**

Proprietar: UAT Comuna Baia - proprietate privată  
Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

### **2. FORMA DE LICITATIE**

Licitație publică deschisă cu strigare în baza HCL nr. \_\_\_\_\_

### **3. DEPUNEREA PLICURILOR CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE LA LICITATIE**

Documentele de calificare solicitate vor fi depuse într-un plic inchis, la sediul organizatorului procedurii , Primaria comunei Baia, pana cel tarziu la data de ..... ora.....  
Dupa aceasta data nu se pot depune plicuri cu documentele de calificare.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licitata publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea \_\_\_\_\_*

*Adresa / Sediul ofertantului \_\_\_\_\_*

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA..... ORA .....*

#### **4.OBJECTUL LICITAȚIEI**

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 700 mp, intabulat în cartea funciară nr. 35881 UAT Baia cu nr. cad. 35881, având vecinătăți:

- la Nord – teren comuna Baia;
- la Est – str. Afinilor
- la Sud – teren comuna Baia;
- Vest – teren comuna Baia.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

.Terenul dispune de utilități edilitare după cum urmează:

- a) acces la rețea de drumuri;
- b) acces la energie electrică.

Licitatia se va organiza in data de .....ora....., la sediul Primariei comunei Baia

#### **5.MOTIVATIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun vânzarea unor bunuri–terenuri sunt următoarele:

- prevederile art. 36, alin 2, lit. c, alin. 5 lit. b și c din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice , republicată;

- prevederile art. 123, din Legea nr. 215/2001 a administtratiei publice, republicată:

*"(1) Consiliile locale si consiliile judetene hotarasc ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, de interes local sau județean, după caz, să fie date în administrarea regiilor autonome și instituțiilor publice, să fie concesionate ori să fie închiriate. Acestea hotarasc cu privire la cumpărarea unor bunuri ori la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat, de interes local sau județean, în condițiile legii.*

*(2) Vanzarea, concesionarea si inchirierea se fac prin licitație publică, organizată în condițiile legii."*

Sumele obținute din vânzarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local al comunei Baia.

#### **6. ELEMENTE DE PREȚ**

**Prețul minim al vânzării** pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este de **5380 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare întocmit la data de 03.09.2018 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel inscris la punctul de mai sus.

Cumpărătorul va achita prețul integral, în termen de 30 zile de la data încheierii procesului verbal de adjudecare la casieria Primariei comunei Baia sau în contul RO50TREZ59321390201XXXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni.

În cazul în care cumpărătorul nu achită integral prețul contractului, acesta se va rezilia de plin drept, fără o prealabilă notificare și fără intervenția instanțelor judecătorești.

**Cheltuielile ocazionate** cu documentația tehnică/ parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciară, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adaugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare.

**Taxa de participare** în valoare de 10 lei reprezintă suma pe care un potential ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la licitație pentru oricare din parcele și se achita la casieria Primăriei comunei Baia. Aceasta taxa reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertantilor sau potentialilor ofertanți.( care au achitat taxa dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu, direct ori prin împoternicit la strigare, au castigat sau nu licitația).

**Caietul de sarcini** - contravalorarea acestuia este de 10 lei.

**Garanția de participare** în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, de la care se pornește la licitație, **în valoare de 538,00 lei**, se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștgătoare pe bază de cerere scrisă. Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat

**Pasul de strigare este 1%** din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, stabilit pe baza raportului de evaluare, aprobat de consiliul local.( 53.80 lei)

## 7. DOCUMENTE NECESARE PENTRU INSCRIEREA LA LICITATIE

- a. – cerere pentru participare la licitație- formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împoternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

**\*persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutiv al persoanei juridice
- certificat fiscal, valabil la data deschiderii ofertelor, privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezulte că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.

**\*persoanele fizice:**

- copie de pe actul de identitate,
- autorizația de funcționare pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

## **8. DREPTURILE PĂRȚILOR**

### ***Drepturile Vânzătorului***

Vânzătorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat castigator, garanția de participare la licitație face parte din pretul bunului adjudecat.

Condițiile menținerii, restituiri sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și prin contractul de vânzare-cumpărare.

Vânzătorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care cumpărătorul nu respectă clauzele contractuale, cu suportarea de către cumpărător a consecințelor prevăzute în contractul de vânzare cumpărare.

### ***Drepturile cumpărătorului***

Cumpărătorul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de vânzare - cumpărare.

Cumpărătorul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de părți.

Cumpărătorul intră în deplină proprietate asupra terenului, la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

## **9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### ***Obligațiile Cumpărătorului***

Cumpărătorul are obligația să achite prețul imobilului la valoarea adjudecată în termenul de 30 zile de la data semnării procesului verbal de adjudecare.

Cumpărătorul are obligația să plătească cheltuielile privind intocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenului supus vânzării, cât și cele privind taxele notariale. Prețul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Cumpărătorul are obligația să semneze contractul de vânzare -cumpărare în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului. În caz contrar, vânzătorul va organiza o nouă licitație.

Cumpărătorul are obligația să obțină toate avizele solicitate conform legislației în vigoare, pentru realizarea vreunei construcții pe teren.

Cumpărătorul își asuma riscul existenței pe teren a unor rețele edilitare și va suporta pe cheltuială proprie toate lucrările de deviere a rețelelor edilitare care afectează terenul.

### ***Obligațiile Vânzătorului***

Vânzătorul are obligația să pună la dispoziția cumpărătorului terenul liber de sarcini, pe baza unui proces verbal de predare-primire.

Vânzătorul are obligația să asigure încheierea contractului de vânzare-cumpărare în fața unui notar public, primarul comunei Baia fiind imputernicit să semneze acest contract.

Vânzătorul are obligația să elibereze autorizația de construcție pentru realizarea oricărei construcții în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data depunerii actelor legale necesare.

Vânzătorul are obligația să nu îl tulbere pe cumpărător în exercițiul drepturilor rezultate din contract, să facă demersurile necesare în vederea întabularii în carte funciară a dreptului de

proprietate asupra terenului și să obțină extrasul de carte funciară necesar autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

## **10. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Eventualele solicitări de modificare a clauzelor contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă și se vor notifica prin acte adiționale la contract.

La rezilierea contractului, în condițiile de neplata a prețului în termen și în condițiile stabilite duce la anularea licitației respectiv la rezilierea unilaterală a contractului și pierderea garanției de participare la licitație, comuna Baia devinind proprietar asupra terenului fără ca, cumpărătorul să poată emite vreo pretenție sub formă bânească sau sub orice altă formă de la vânzător în legătură cu plășile efectuate anterior de către acesta.

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de vânzare-cumpărare se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătoarești de drept comun.

## **11. DISPOZITII FINALE**

În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, cumpărătorul pierde garanția de participare la licitație.

Drepturile și îndatoririle părților stabilite prin contract sunt imperative.

Numărul de telefon și/sau de fax unde se pot obține relații despre bunul/bunurile imobile ce fac obiectul vânzării: Telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990, Adresă electronica: [primariabaia@gmail.com](mailto:primariabaia@gmail.com), si persoana de contact desemnata de organizator :Alina- Iuliana Rusu-consilier achizitii

## Formular – F1

### OFERTANT

Către,

U.A.T. Comuna Baia

#### CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 35881 în suprafață de 700 mp înscris în CF 35881 UAT Baia

Operatorul economic /grupul de operator economici/PF.....  
....., cu sediul/ domiciliul în ....., Județul.....,  
Str....., Nr. ...., Cod poștal....., telefon....., fax  
....., E-mail....., înmatriculată la Oficiul Registrului  
Comerțului sub nr....., având atribuit CUI....., având  
cont IBAN nr....., deschis la ....., existând și funcționând potrivit legislației Statului Român reprezentată legal de  
....., cu funcția de ...../  
/CNP..... posesor al CI seria.....numarul.....eliberat  
de.....la data de ....., reprezentat legal de .....,  
cu funcția de ..... rugăm sa ne admiteți la licitația publică pentru  
pentru vânzarea terenului situat în intravilanul comunei Baia, nr. cad. 35881 în suprafață  
de 700 mp înscris în CF 35881 UAT Baia organizată la data de .....

Menționăm că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne  
obligam ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de vânzare-cumpărare în termenul  
stabilit în caietul de sarcini, în caz contrar suntem de acord cu pierderea garanției de  
participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren,  
aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan),  
nr. cad. 35881 UAT Baia

### **1. OBIECTUL VÂNZĂRII**

Terenul, în suprafață de 700 mp, este proprietatea comunei Baia, domeniu privat, intabulat în cartea funciară nr. 35881 UAT Baia cu nr. cad. 35881.

Este situat în intravilanul comunei Baia, delimitat:

- la Nord – teren comuna Baia;
- la Est – str. Afinilor
- la Sud – teren comuna Baia;
- Vest – teren comuna Baia.

### **2. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII**

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun vânzarea unor terenuri, sunt următoarele:

- Legea administrației publice locale nr. 215/2001;
- creșterea veniturilor la bugetul local.

### **3. ELEMENTE JURIDICE**

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

### **4. ELEMENTE TEHNICE**

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, strada Afinilor este format din teren în suprafață totală de 700 mp identificat prin CF nr. 35881. UAT Baia sub nr. cadastral 35881 -Adresa: sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Vecinătăți:

- la Nord – teren comuna Baia;
- la Est – str. Afinilor
- la Sud – teren comuna Baia;
- Vest – teren comuna Baia;

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale. Terenul poate fi valorificat pentru activități rezidențiale.

Pentru funcționare adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

## 5. ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, finanțier, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

## 6. PREȚUL VÂNZĂRII

Conform Raportului de Evaluare 235 din 03.09.2018, pentru stabilirea valorii de vânzare rezultă că pentru suprafața de 700 mp prețul de pornire la licitație este 5.380 lei, echivalentul a 1.160 euro la un curs BNR de 4,6375 lei.

Contravaloarea Raportului de evaluare va fi suportată din bugetul local și va fi recuperată de la cumpărător.

Taxele ocasonate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

## 7. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;
- realizarea sistematizării terenului;
- amenajarea drumurilor de acces necesare;
- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;
- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

## 8. DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare. Tipul licitației va fi licitație publică cu strigare.

Licităția se va organiza și desfășura în maxim 90 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au inscris cu respectarea documentației de participare la licitație.

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare. Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

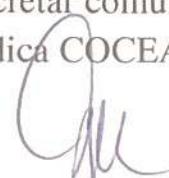


Presedinte de sedinta

Compartiment achizitii publice  
Rusu Alina - Iuliana



Contrasemneaza :  
Secretar comuna ,  
Rodica COCEAN



## INSTRUCȚIUNI

pentru vânzarea prin licitație publică cu strigare a terenului situat în intravilanul comunei Baia,  
nr. cad. 35881 în suprafață de 700 mp înscris în CF 35881 UAT Baia

### A. DOCUMENTELE

Pentru participarea la licitația publică deschisă cu strigare organizată pentru vânzarea terenului aflat în proprietatea privată a comunei Baia, teren în suprafață de 700 mp înscris în CF 35881 a UAT Baia, potențialii ofertanți vor depune ofertele la registratura Primăriei comunei Baia, cel mai târziu cu o zi înainte de ziua și ora fixate pentru desfășurarea licitației publice.

Ofertele se depun în plic închis și sigilat, pe care se va indica obiectul și data licitației publice deschise pentru care este depusă oferta.

Pe plic se va mentiona:

*Catre Primaria Comunei Baia*

*Documente calificare la licititia publica cu strigare organizata pentru vanzarea parcelei identificata prin numar cadastral .....cu suprafata de .....mp.*

*Numele/denumirea \_\_\_\_\_*

*Adresa / Sediul*

*ofertantului \_\_\_\_\_*

*Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA ...*

Plicul trebuie să conțină:

- a. – cerere pentru participare la licitație-formularul F1
- b. – dovada privind depunerea garanției de participare, a taxei de participare și a prețului caietului de sarcini;
- c. – împuternicirea sau procura în formă autentică acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;
- d. – documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului:

▪ **persoanele juridice:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv toate actele adiționale relevante, precum și de pe certificatul de înregistrare fiscal,
- actul constitutive al societății comerciale
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul centralizat al statului și bugetul local ;
- ultimul bilanț vizat de A.J.F.P. Suceava;
- ultima balanță întocmită;
- declarație pe proprie răspundere din care se rezultă că persoana juridică nu se află în reorganizare juridică sau faliment.
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului

▪ **persoanele fizice:**

- copie de pe actul de identitate,

- autorizația și informarea persoanei fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative;
- certificat fiscal valabil la data deschiderii ofertelor din care să rezulte că nu are debite la bugetul centralizat al statului și bugetul local.

## **GARANȚIA DE PARTICIPARE**

**Garanția de participare, în valoare de 10% din pretul de pornire al licitației, în valoare de 538,00 lei se face prin plata în numerar la casieria Primăriei Comunei Baia sau virament prin ordin de plată, în contul Primăriei comunei Baia deschis la Trezoreria Municipiului Fălticeni**

Garanția de participare se va restitu integral tuturor participantilor, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de vânzare-cumpărare.

Garanția de participare a ofertantului selectat face parte din pretul bunului adjudecat.

Revocarea ofertei finale depuse de către ofertantul selectat, ori refuzul acestuia de a semna contractul de vânzare-cumpărare în condițiile prevăzute în oferta finală atrage pierderea garanției de participare.

**Taxa de participare la licitație în sumă de 10 lei și prețul caietului de sarcini în sumă de 10 lei se plătesc la casieria Primăriei comunei Baia.**

Nr cad.	Carte funciară	Suprafata mp	Valoare de plecare (lei)	Garantie de participare (lei)	Taxa de participare (lei)	Taxa caiet sarcini (lei)	Pas de licitație (lei)
35881	35881	700	5380	538,00	10	10	53.80

## **B. CRITERIU UNIC DE SELECȚIE**

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriului unic, respectiv oferta de preț cea mai mare.

## **C. PARTICIPAREA LA LICITAȚIE**

Pentru participarea la licitație, ofertanții depun la registratura Primăriei Comunei Baia cel târziu cu o zi înainte de începerea licitației și până la ora precizată în anunțul publicitar, documentele prevăzute la pct. A, precum și dovada privind achitarea garanției de participare, a taxei de participare și a contravalorii caietului de sarcini.

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Termenul limită de participare la licitație este un termen de decădere

Ofertele înregistrate după termenul limită de participare sunt excluse de la licitație și se restituie ofertanților.

Președintele anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezenta ofertanților înscriși și verifică dacă sunt indeplinite condițiile legale pentru desfasurarea licitației, anunță modul de desfasurare al licitației asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfasurare, apoi comunica prețul minim de pornire al licitației și precizează care sunt salturile/ pragurile de supralicitare premise;

Comisia de licitație verifică și analizează documentele de participare depuse de ofertanți și întocmește lista cuprinzând ofertanții acceptați, care include pe toți potențialii cumpărători care au depus documentația completă de participare.

Pentru desfășurarea licitației publice în vederea vânzării este necesară înscrierea a cel puțin doi ofertanți.

Președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire al licitației și pasul de licitare, respectiv saltul din 1% din valoarea de plecare a licitatiei, respectiv 53.80 lei.

Dupa inceperea licitatiei, se primesc de la ofertanti ofertele de pret care trebuie sa respecte conditiile de salt/pas precizate la deschiderea sedintei.

Președintele comisiei va anunta, cu voce tare, de trei ori, suma oferita, cu intervale de 3-5 secunde intre strigari.

Daca la a treia strigare a ultimei sume oferite nu se ofera o suma mai mare, presedintele comisiei va anunta adjudecarea vanzarii in favoarea ofertantului care a oferit ultima suma.

Odata ce unul din ofertanti a oferit o suma, nici un alt ofertant nu va putea oferi aceeasi suma, ci doar o suma mai mare, cu respectarea saltului minim.

Licitatia se încheie când unul dintre ofertanți acceptă prețul majorat cu pasul de licitare și nimeni nu oferă un preț mai mare.

Dacă se prezintă un singur ofertant acceptat, licitația se amâna cu cel putin 7 zile pentru o nouă ofertă de vânzare.

Daca nici la acest termen nu se prezinta cel putin doi ofertanti si nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, se va incheia procesul-verbal de constatare si licitatia se va relua dupa cel putin 7 zile.

In cazul in care nici la al treilea termen nu se ofera cel putin pretul minim de pornire, bunul imobil se considera retras de la vanzare, incheindu-se proces-verbal de constatare.

Declansarea unei noi proceduri de vanzare a bunului va fi aprobată prin hotărare adoptată in acest sens de Consiliul Local Baia, in conditii de licitație publică sau in conditii de negociere directă;

Dupa adjudecarea bunului in favoarea unuia dintre licitanti, castigatorul va fi anuntat de catre licitator, iar sedinta de licitație va fi declarata inchisa. Se va incheia procesul-verbal al licitației, care se va semna de catre membrii comisiei de adjudecare si de participanti si care va sta la baza intocmirii actului de adjudecare.

Refuzul de a semna se consemnează în procesul-verbal.

Împotriva modului de desfasurare a licitației, participanții pot formula contestații care se depun la sediul Primariei Comunei Baia, in termen de 48 de ore de la inchiderea licitației.

Contestația se adresează Primarului Comunei Baia și va fi解决ată de comisia de contestații numită prin dispoziția primarului, in termen de maxim 5 zile lucrătoare de la înregistrarea contestației, prin admiterea sau dupa caz respingerea ei.

Adjudecatarul este obligat să semneze contractul de vânzare-cumpărare în termen de 30 zile, calculate de la data încheierii procesului – verbal. Dacă la expirarea termenului adjudecatarul refuză semnarea contractului de vânzare-cumpărare pierde garanția de participare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Președinte de sedintă

Costică LUPOAIA

Compartiment achiziției publice

Rusu Alina - Iuliana

Contrasemneaza :

Secretar comună  
Rodica COCEAN

623

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea salariilor de bază aferente funcțiilor publice și personalului contractual din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Baia, județul Suceava**

Consiliul local al comunei Baia, județul Suceava:

Având în vedere:

- Expunerea de motive prezentată de doamna Tomescu Maria, primarul comunei Baia, județul Suceava, înregistrată sub nr.246 din 09.01.2019;
- Raportul de specialitate prezentat de compartimentul finanțier contabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Baia, înregistrat sub nr. 248 din 09.01.2019;
- Raportul de avizare al Comisiei pentru învățământ, sănătate și familie, muncă și protecție socială, activități social – culturale, culte, protecție copii, Comisiei pentru programe de dezvoltare economico-sociale, buget, finante, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultura, gospodarie comunala, protecția mediului și turism și Comisiei pentru pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, înregistrat sub nr. 686 din 23.01.2019;
- Avizul consultativ nr.1/16.01.2019 al salariatilor din cadrul Primariei comunei Baia ;

În conformitate cu prevederile art.10-11, art. 13, art. 38 alin. (3) lit. e) și f) din Legea-Cadru nr. 153 din 28 iunie 2017 privind salarizarea personalului plătit din fonduri publice, prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

- H. G. nr. 937/2018 pentru stabilirea salariului de baza minim brut pe țara garantat în plată;

În temeiul art. 36 alin. (1) și alin. (2) lit. a), alin. (6) lit. a) și alin. (9), precum și al art. 45 alin.(2) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

**H O T Ă R Ă Ş T E :**

**Art.1.** Se stabilesc salariile de baza începând cu luna ianuarie 2019 pentru funcționarii publici și personalul contractual din cadrul familiei ocupacionale „Administratie” din primaria comunei Baia, conform Anexei la prezenta hotărâre, care face parte integrantă din aceasta.

**Art.2.(1)** Stabilirea salariilor de baza individuale, valabile începând cu data de 1 ianuarie 2019 pentru funcționarii publici și personalul contractual din cadrul familiilor ocupacionale „Administratie” din primaria comunei Baia, se face corespunzător încadrării din luna decembrie 2018 în funcție și grad pentru funcții de conducere, respectiv în funcție, grad și gradatice pentru funcții de execuție .

**(2)** Drepturile salariale se stabilesc prin dispoziție a Primarului, în baza art.1 la prezenta hotărare.

**Art.3** Se aproba acordarea de vouchere de vacanță în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 8/2009 privind acordarea voucherelor de vacanță, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 94/2014, cu modificările și completările ulterioare, precum și indemnizația de hrană

prevăzută la art. 18 din Legea - cadru nr. 153/2017, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 4.** Orice prevedere contrară prezentei hotărâri își încetează aplicabilitatea.

**Art. 5.** Se încredințează cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri Primarul comunei Baia, în calitate de ordonator principal de credite și Compartimentul finanțier contabil, patrimoniu, impozite și taxe locale.

Președinte de ședință,  
Consilier local  
Costică LUPOAIA



Contrasemnează,  
Secretarul comunei  
Rodica COCEAN

B A I A : 23.01.2019  
Nr.6



**Salariile de bază pentru funcționarii publici și personalul contractual din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Baia , începând cu data de 01.01.2019**

**a) Funcții de demnitate publică**

Nr. Crt.	Funcții de demnitate publică alese	Coeficient de ierarhizare	Salariu de bază lunar -Lei-
1	Primar comună (cu 5.001 până la 10.000 locuitori)	5,00	10.400
2	Viceprimar comună (cu 5.001 până la 10.000 locuitori)	4,00	8.320

**b) Funcții publice de conducere**

Nr. Crt.	Funcții publice de conducere	Nivelul Studiilor	Coeficient de ierarhizare	Salariu de bază lunar -Lei-
1	Secretar al unității administrativ-teritorial, gradul profesional II	S	3.7	7.696

NOTĂ: În salariul de bază pentru funcțiile de conducere este inclusă gradația aferentă tranșei de vechime în muncă, la nivel maxim.

**c) Funcții publice generale de execuție**

Nr. Crt.	Funcții publice generală de execuție	Nivelul studiilor	Gradația	Coeficient de ierarhizare	Salariu de bază lunar -Lei-	Nr. posturi aprobată
1.	Consilier, grad profesional superior,	S	0	2,75	5.720	2
2.	Consilier, grad profesional principal,	S	0	1.76	3.661	0
3.	Consilier, grad profesional asistent,	S	0	1.70	3.536	8
4.	Auditor, grad profesional asistent	S	0	2	4.160	1
5.	Consilier juridic, grad profesional asistent	S	0	1,70	3.536	1
6.	Referent de specialitate , grad profesional superior	S	0	1,75	3.640	1
7.	Referent, grad profesional superior	M	0	1,65	3.432	2
8.	Referent, grad profesional principal	M	0	1,60	3.328	0
9.	Referent, grad profesional asistent	M	0	1,50	3.120	1
Total funcții publice de execuție aprobată		-	-	-	-	16

NOTĂ: Salariile de bază sunt stabilite pentru gradația 0.

Salariile de bază pentru gradațiile 1-5 se determină prin majorarea salariilor de bază, pentru gradația 0, cu cotele procentuale, potrivit prevederilor art.10 din Legea nr.153/2017 cu modificările și completările ulterioare.

c) Funcții publice specifice de execuție

Nr. Crt.	Funcții publice generală de execuție	Nivelul studiilor	Gradația	Coeficient de ierarhizare	Salariu de bază lunar -Lei-	Nr. posturi aprobate
1	Politisti locali	M	0	1.20	2.496	4
	Total funcții publice specifice de executie aprobate		-	-	-	4

NOTĂ: Salariile de bază sunt stabilite pentru gradația 0.

Salariile de bază pentru gradațiile 1-5 se determină prin majorarea salariilor de bază, pentru gradația 0, cu cotele procentuale, potrivit prevederilor art.10 din Legea nr.153/2017 cu modificările și completările ulterioare.

d) Funcții contractuale de execuție

Nr. Crt.	Funcții contractuale de execuție	Nivelul studiilor	Coeficient de ierarhizare	Slariu de bază lunar -Lei-	Nr. posturi aprobate
1	Administrator public	M	3.7- 4	7.696 -8.320	1
2	Consilier personal al primarului	S	1.52	3162	1
3	Consilier, gradul I	S	2,00	4.160	2
4.	Consilier juridic II	S	1.70	3.536	1
5.	Agent agricol	M	1.35	2.808	1
6.	Sofer	G	1,00	2.080	2
7.	Muncitor	G	1,00	2.080	7
8.	Mecanic auto	profes	1,3	2704	1
	Ingrijitor	G	1,00	2.080	1
	<b>TOTAL funcții contractuale aprobate</b>	-	-	-	<b>17</b>

NOTĂ: Salariile de bază sunt stabilite pentru gradația 0.

Salariile de bază pentru gradațiile 1-5 se determină prin majorarea salariilor de bază, pentru gradația 0, cu cotele procentuale, potrivit prevederilor art.10 din Legea nr.153/2017 cu modificările și completările ulterioare.

Primar,  
dr. Tomescu Maria

Compartiment finanțiar contabil  
Alina Apostol

Președinte de ședință,  
Consilier local  
Costică LUPOAIA



Contrasemnează,  
Secretarul comunei  
jr. Rodica COCEAN

JUDEȚUL SUCEAVA  
COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind trecerea din domeniul privat al comunei Baia in domeniul public al comunei Baia a suprafetei de 7448 m.p. teren situat pe raza comunei Baia judetul Suceava

Consiliul local al comunei Baia, județul Suceava:

Avand in vedere;

- expunerea de motive prezentata de către d-na dr. Maria TOMESCU, primar al comunei Baia, județul Suceava, înregistrată la nr. 523 din 16.01.2019 ;
- raportul compartimentului urbanism si amenajare teritoriu din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat la nr. 524 din 16.01.2019 ;
- raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia, înregistrat sub nr.690 din 23.01.2019 ;
- Hotărârea Consiliului Local Baia nr.18 din 2012 privind completarea Inventarului domeniului privat al comunei Baia, județul Suceava;
- procesul verbal al Comisiei special pentru inventarierea bunurilor ce apartin domeniului public înregistrat sub nr. 566/17.01.2019;

Tinând cont de temeiurile juridice respectiv:

- prevederile art. 4, art. 6, art. 8, din Legea nr. 213/ 1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozitivelor art. 36 alin. (2) lit. c) ; art. 45, alin. (1) și art. 115, alin. (1), lit. „b” din Legea administrației publice locale 215/2001 republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARÂSTE:

**Art.1.** Se aproba trecerea din domeniul privat al comunei Baia in domeniul public al comunei Baia a suprafetei de 7.448 m.p. teren situat „la Lutarie”, înscrisă in Cartea funciară Baia nr. 33640, numar cadastral 33640, pe raza satului Baia , comuna Baia, județul Suceava, conform anexei la prezenta hotărâre .

**Art.2.** Primarul comunei Baia prin compartimentele financiar contabil si urbanism si amenajare teritoriu, va aduce la indeplinire prevederile prezentei hotărari;

**Art.3.** Prezenta hotărare, se comunica in termenul prevazut de lege, prin grija secretarului comunei, Primarului comunei Baia, compartimentelor de specialitate si Institutiei Prefectului județul Suceava.



Contrasemneaza:  
Secretarul comunei  
jr.Rodica COCEAN



BAIA: 23.01.2019

NR. 7



Primarul comunei Baia,  
Dr. Maria TOMESCU

Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoare de inventar -mii lei-	Situată juridică actuală/denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
1	-	Teren	situat în extraterritorial satului Baia, comună Baia, județul Suceava la locul numit ' LA LUTARIE " în suprafață de 7448 mp, cu următoarele vecinătăți : N- raul Moldova; S-drum; E-drum; V- domeniul privat, număr cadastral 33637 , Carte funciară nr. 36400	2012	56,008	Hotărarea Consiliului local Baia nr.18/11.04.2012 numar cadastral 33640, Carte funciară nr. 33640

Președinte de sedință



Contrasemneaza.

Secretarul comunei, Cocean Rodica

Primarul Comunei Baia,  
Dr. Maria TOMESCU  


Nr. Crt.	Codul de clasificare	Denumirea bunului	Elemente de identificare	Anul dobândirii sau după caz al dării în folosință	Valoare de inventar -mii lei-	Situată juridică actuală/denumire act de proprietate sau alte acte doveditoare
0	1	2	3	4	5	6
1	-	Teren	situat în extratilanul satului Baia, comuna Baia, județul Suceava la locul numit ' LA LUTARIE " în suprafață de 7448 mp, cu următoarele vecinătăți : N- raul Moldova, S-drum; E-DJ 155P; V- domeniul privat, număr cadastral 33637, Carte funciară nr. 36400	2012	56,008	Holărearea Consiliului local Baia nr.18 numar cadastral 33640, Carte funciară nr. 33640

Președinte de sedință,



Contrasemneaza.

Secretarul comunei Ocean Rodica  


**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**COMUNA BAIA - CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

**privind apartenența unor bunuri imobile la domeniul public al comunei Baia,  
județul Suceava**

Consiliul local al comunei Baia, județul Suceava;

Având în vedere :

- Expunerea de motive prezentată de doamna Tomescu Maria, primarul al comunei Baia, județul Suceava înregistrată sub nr. 10025 din 11.12.2018;
- Raportul comun al Compartimentului urbanism și amenajare teritoriu și finanțier contabil, patrimoniu, impozite și taxe locale, înregistrat sub nr. 10027 din 11.12.2018 ;
- procesul verbal al Comisiei de inventariere a bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Baia, înregistrat sub nr. 10026 din 11.12.2018;
- Raportul de avizare al Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia înregistrat sub nr. 688 din 23.01.2019;

Analizând: prevederile art.24, alin.(1) și art. 28, alin.(7) din Legea nr. 7/1996 a cadastrului și publicității imobiliare, republicată, cu modificările și completările ulterioare și ale art. 3 alin.(4) din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare; - prevederile art.36 alin.(1) din Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art. 36, alin.(2), lit.c) și art. 45, alin.(3) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRÂȘTE :**

**Art.1.** Se aproba apartenența la domeniul public al comunei Baia, județul Suceava a următoarelor imobile, inscrise în anexa ce face parte integranta din prezenta hotărâre;

**Art.2.** Primarul comunei Baia și Compartimentul finanțier contabil, patrimoniu, impozite și taxe locale și Compartimentul urbanism vor aduce la indeplinire prevederile prezentei hotărari.

**Președinte de sedință,**

**Consilier Local**

Costică LUPOAIA



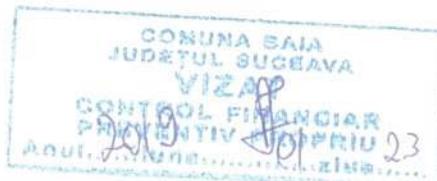
BAIA: 23.01.2019

NR.8

Contrasemnează:

**Secretarul comunei,**

Rodica COCEAN



Nr. crt.	Adresa	Elemente de identificare	Valoare de inventar -mii lei-
0	2		5
1	Drum	situat in extravilan care face legatura intre DJ155 P si domeniul privat al comunei Baia in suprafață de <b>2128 mp</b> - categoria de folosință <b>drum din balast</b> , in lungime de $L = 193\text{ m}$ , cu următoarele vecinătăți: N- domeniu public, <b>S-</b> domeniu public si Gogu Ion , <b>E-</b> DJ 155P <b>V-</b> domeniu privat al comunei baia	1,451
2.	Teren	în suprafață totală de <b>1415 mp</b> din care:  -suprafața de <b>1034 mp</b> , situată in extravilanul comunei Baia, județul Suceava,cu următoarele vecinătăți : N- proprietatea numitului Boleacu Gheorghe, <b>S-</b> domeniu public al UAT Baia, <b>E-</b> proprietatea numitei Gogu Floarea , <b>V-</b> proprietatea numitului Opran Vlad si  - suprafața de <b>381 mp</b> , situată in intravilanul satului Bogata, comuna Baia, județul Suceava,cu următoarele vecinătăți: N- proprietatea comunei Baia, <b>S-</b> proprietatea publică a comunei Baia <b>E-</b> proprietatea numitei Gogu Floarea , <b>V-</b> proprietatea numitului Opran Vlad	10,640
3.	Teren	categoria pasune situat in extravilanul comunei Baia In suprafață de <b>1877100 mp</b> , invecinat cu: <b>N-</b> Ocolul Silvic SRL Falticeni, <b>S-</b> parau Bogata, <b>E-</b> proprietății private, <b>V-</b> Ocolul Silvic SRL Falticeni,	3752,008
4.	Teren	Categoria pasune, situate in extavilanul comunei Baia, în suprafața de <b>2662900 mp</b> invecinat cu: <b>N-</b> Proprietati private,parau Bogata,raul Moldova, Ocolul Silvic SRL - Falticeni <b>S-</b> Ocolul Silvic SRL - Falticeni, <b>E-</b> Ocolul Silvic SRL- Falticeni , <b>V-</b> Ocolul Silvic SRL Falticeni si proprietati private.	5048,334



Contrasemnează:

**Secretarul comunei,**  
Rodica COCEAN

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL SUCEAVA**  
**COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL**

**HOTĂRÂRE**

Privind aprobarea intocmirii documentației tehnice  
pentru obiectivul de investiții „ Modernizare drumuri in comuna Baia si reprofilare parau Bogata,  
in comuna Baia, județul Suceava”

Consiliul local al comunei Baia, județul Suceava luând act de :

- expunerea de motive prezentata de către d-na Tomescu Maria , primar al comunei Baia, județul Suceava, înregistrată cu nr.677 din 22.01.2019;
- raportul comun al Compartimentului finanțier contabil și al Compartimentului urbanism și amenajare teritoriu din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr. 678 din 22.01.2019;
- raportul de avizare al Comisiei pentru programe de dezvoltare economico- socială, buget, finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunala, protecția mediului și turism, Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor , înregistrat sub nr. 724 din 23.01.2019 ;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art.36, alin (2), lit."b", alin. (6), lit. „a”, pct. 11 și 13 din Legea administrației publice locale 215/2001, republicata, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 44 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările ulterioare,

În temeiul prevederilor art. 45, alin. 1 si art. 115, alin. (1), lit. „b” din Legea administrației publice locale 215/2001 republicata, cu modificările și completările ulterioare,

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1.** Se aproba elaborarea documentatiilor tehnice pentru realizarea obiectivului de investitii,, **Modernizare drumuri in comuna Baia si reprofilare parau Bogata, in comuna Baia, județul Suceava”.**

**Art.2.** Se aloca suma de 50.000lei de la Cap 84.02 , Titl. 71 Cheltuieli de capital din bugetul local de venituri și cheltuieli.

**Art.3.** Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Baia și prefectului județului Suceava și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei.



NR.9

Contrasemneaza:  
**Secretarul comunei**  
Rodica COCEAN

