

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

---

**PROIECT DE HOTĂRÂRE**

**privind aprobarea concesionării prin atribuire directă către COMANIA NAȚIONALĂ POȘTA ROMÂNĂ SA a suprafetei de 193 mp , apartinand domeniului public al comunei Baia, județul Suceava**

Consiliul local al comunei Baia, județul Suceava luând act de :

- referatul de aprobare, prezentat de către d-na Tomescu Maria , primar al comunei Baia, județul Suceava, înregistrat cu nr. 4784 din 09.07.2021;
- raportul Compartimentului financiar contabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului, și al Compartimentului urbanism și amenajare teritoriu, înregistrat cu nr. ....din .....
- Avizul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia,

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art. 315 referitor la atribuirea directă a unui contract de concesiune cât și art. 302 - 331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ;
- art. 297 alin. (1), lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ și a art. 868 și art. 869 Cod Civil;
- art. 129, alin. (1), alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ;

În temeiul prevederilor art. 139, alin. (1) și alin. (3) și art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ;

**HOTARASTE:**

**Art. 1** Se aprobă concesionarea prin atribuire directă a suprafetei de 193 mp , situată în intravilanul satului Baia, strada Nicolae Stoleru nr. 6 , proprietate publică a Comunei Baia (anexa nr.1) identificată prin Cartea Funciară nr.37315, către Compania Națională Poșta Română S.A. cu sediul în Bucuresti, Sector 2 , B-dul Dacia nr. 140.

**Art. 2** Se înșușește Raportul de evaluare nr. 270 din 12.05.2021 , întocmit de S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. a suprafetei de 193 mp și se stabilește redevanța anuală la prețul de 461 lei/ anual, conform anexei 2.

**Art. 3** Contractul de concesiune pentru suprafața menționată la art.1 se încheie pe o durată de 10 ani.

**Art. 4** Se aprobă modelul de contract de concesiune conform Anexei nr.3

**Art. 5** Cheltuielile privind stabilirea redevanței, precum și notările ulterioare în evidențele OCPI vor fi suportate de către concesionar.

**Art. 6** Anexele 1-3 fac parte integranta din prezenta hotărâre.

**Art. 7** (1) Primarul comunei Baia prin Compartimentul financiar contabil, patrimoniu, imozite sit axe locale, Compartimentul achiziției, vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

(2) Comunicarea și aducerea la cunoștință la publică se vor face, conform competențelor, prin grija secretarului general al comunei Baia .

Initiator

primar , Tomescu Maria

Avizat pentru legalitate,  
Secretar general comună  
Cocean Rodica

Anexa nr.

**CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE**

**CONTRACT DE CONCESIUNE**

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

**Capitolul I. - Părțile contractante**

Între comuna Baia , reprezentat prin dr. Maria TOMESCU având funcția de primar, în calitate de **concedent**, pe de o parte și

Compania Națională Poșta Română S.A, cu sediul în localitatea Bucuresti, Sector 2 , B-dul Dacia nr. 140  
înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. ...., Cod de înregistrare fiscală ..... , având cont IBAN nr.  
..... deschis la ..... , reprezentată prin ..... – ..... , în calitate de **CONCESIONAR**, în calitate de  
**concesionar**, pe de altă parte,  
în temeiul Hotărârii Consiliului Local al comunel Baia nr. \_\_\_\_\_ , s-a încheiat prezentul contract  
de concesiune.

**Capitolul II. - Obiectul contractului de concesiune**

**Art. 1** - (1) Obiectul contractului de concesiune, îl constituie transmiterea, respectiv preluarea în concesiune, fără licitație publică, a imobilului - teren proprietatea publică a comunei Baia , str.Nicolae Stoleru nr.6, în suprafață de 193m.p., înscris în C.F. nr.37315 Baia , nr .cadastral 37315

(2) Obiectivul concesionarului este înatabularea construcției proprietate a Companiei Nationale Posta Română SA. denumita Oficiul Postal Baia, jud Suceava, folosința terenului în conformitate cu obiectul de activitate al concedentului.

**Capitolul III. - Termenul**

**Art. 2** - (1) Durata concesiunii este de 10 ani, începând de la data semnării procesului verbal de predare – primire a terenului.

**Capitolul IV. - Redevența**

**Art. 3** –(1) Redevența este de 461 lei/ an la care se adaugă TVA și se va achita pana la data de 30 septembrie a fiecarui an.

(2) Acestei valori i se va aplica o actualizare la începutul fiecărui an calendaristic, reprezentând rata inflației, conform datelor furnizate de către Institutul Național de Statistică.

(3) În termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul va achita la bugetul local suma de 1.100 lei reprezentând contravaloarea cheltuielilor ocasionate de documentatiile cadastrale , evaluarea terenului.

(4) Valoarea redevenței neindexate, poate fi modificată unilateral, prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Baia .

**Capitolul V. - Plata redevenței**

**Art. 4** - Plata redevenței se face la casieria Primăriei comunei Baia din str. Nicolae Stoleru , nr. 2. Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la aplicarea penalităților legale.

**Capitolul VI. - Drepturile părților**

**Drepturile concesionarului**

**Art. 5** - (1) Concesionarul are dreptul de a folosi, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

**Drepturile concedentului**

**Art. 6** - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice folosirea terenului, modul în care este satisfăcut interesul public precum și respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local,

după caz.

(3) Concedentul și rezervă dreptul de a modifica în mod unilateral prezentul contract în funcție de prevederile legale viitoare în special a normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 57/2019 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

## **Capitolul VII. - Obligațiile părților**

### **Obligațiile concesionarului**

**Art. 7 - (1)** Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivului stabilit de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să folosească în mod direct bunul, care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract precum și obligația întreținerii și amenajării exterioare a cladirii astfel încât să nu afecteze imaginea centrului civic, cu respectarea regulilor de urbanism și amenajare teritoriu.

(6) Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului care face obiectul concesiunii;

(7) Concesionarul este obligat să respecte condițiile pentru protecția mediului;

(8) La închiderea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, în mod gratuit și liber de orice sarcini bunul care face obiectul contractului.

(9) La închiderea contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, excluzând forță majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarii, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(10) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii, va notifica deîndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității folosirii bunului.

(11) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract de concesiune.

### **Obligațiile concedentului**

**Art. 8 - (1)** Concedentul este obligat să nu îl tulbere pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultante din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărui imprejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la încheierea contractului.

## **Capitolul VIII. - Încetarea contractului de concesiune**

**Art. 9 - (1)** Prezentul contract de concesiune începează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul situației de la lit. e) cele semnalate de concesionar se vor identifica de către o comisie formată

din reprezentanții Consiliul Local Fălticeni cu delegați ai serviciilor de specialitate și reprezentanți ai concesionarului care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

#### **Capitolul IX. - Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar**

**Art. 10** – Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Capitolul X. - Răspunderea contractuală**

**Art. 11** - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.  
a) majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în quantumurile stabilite, a redevenței. Majorările de întârziere se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulat, pe fiecare zi de întârziere, a plășii acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept fără prealabilă notificare.  
b) daune interese reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat.

#### **Capitolul XI. - Litigi**

**Art. 12** - (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competența instanțelor judecătoarești de drept comun.

#### **Capitolul XII - Alte clauze**

**Art. 13** (1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante;  
(2) Prin derogare de la prevederile alin 1, clauzele de natura celor prevăzute la art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract vor fi modificate în mod unilateral.

#### **Capitolul XIII. – Definiții**

**Art. 14** - (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o imprejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucru care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.  
(2) Prin caz fortuit se înțelege acele imprejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile forței majore.  
(3) Prin penalități legale se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.  
Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în două exemplare.

**CONCEDENT**

**PRIMAR,  
Maria TOMESCU**

**CONCESIONAR**

**COMPARTIMENT URBANISM SI AMENAJARE TERITORIU**

**Ing. Lozovei Ilie**

**VIZA CFP,  
ec. Apostol Alin**

**ROMÂNIA  
JUDEȚUL SUCEAVA  
COMUNA BAIA  
PRIMAR  
Nr.4784 din 09.07.2021**

**REFERAT DE APROBARE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionării prin atribuire directă către  
COMPANIA NAȚIONALĂ POȘTA ROMÂNĂ SA a suprafetei de 193 mp , apartinand  
domeniului public al comunei Baia, județul Suceava**

**Maria TOMESCU, primarul comunei Baia , prezint următorul referat de aprobare:**

**Necesitatea și oportunitatea adoptării prezentului proiect:**

Avand în vedere repetele cereri prin care Compania Națională Posta Română SA a solicitat atribuirea , în condițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare a suprafetei de teren pe care află construcția ce este proprietatea Companiei , denumita Oficiul Postal Baia, aceasta în vederea, intabularii acesteia , am inițiat prezentul proiect e hotărare. Necesitatea și oportunitatea proiectului este data și de factorul economic , dat fiind faptul ca redevenita calculată va constitui venit la bugetul local.

Compania Națională Posta Română SA este proprietara imobilului denumit Oficiul Postal Baia, situat pe strada Nicolae Stoleru, nr.6, aceasta în baza sentinței civile nr. 558/03.03.2010 , ramasă definitivă și revocabilă la data de 28.04.2010, prin nerecurare.

Terenul pe care se află aceasta construcție a fost inventariat în domeniul public al comunei Baia, în baza HCL nr. 149/14.12.2018, fiind în suprafața totală de 983 mp, înscris în Cartea funciară nr. 36504 -Baia. Prin HCL nr. 99/25.11.2020 s-a dezmembrat aceasta suprafață, necesitatea și oportunitatea realizării acestei dezmembrări fiind data de același fapt și anume că pe suprafața de teren de 193 mp din totalul de 983 mp se află oficiul postal Baia. Ulterior a fost încheiat Actul Notarial de dezmembrare nr. 4440/17.12.2020, la Societatea Profesional Notarială Apostol , iar în urma dezmembrării au rezultat două imobile înscrise în Cartile funciare nr. 37315 respectiv 37316.

Pentru suprafața de teren de 193 mp ce constituie obiectul prezentului proiect de hotărare a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 270/12.05.2021, de către SC PRO ARTEVAL SRL, expert evaluator Țibulcă Cristina – Elena, redevența lunăriă fiind stabilită la valoarea de 38,34 lei lună., perioada de concesionare propusă este de 10 ani.

Dat fiind că pe suprafața de 193 mp, categoria curți construcții, înscrisă în Cartea funciară 37315 se află imobilul proprietății Compania Națională Posta Română SA , asa cum am arătat în temeiul dispozițiilor art. 315 referitor la atribuirea directă a unui contract de concesiune cât și art. 302 - 331 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 - privind Codul Administrativ, propun adoptarea proiectului de hotărare în forma inițiată.

Initiator,

primar TOMESCU MARIA

**ROMÂNIA**  
**JUDETUL SUCEAVA**  
**COMUNA BAIA**  
**Compartiment finanțări contabil, patrimoniu**  
**Compartiment urbanism și amenajare teritoriu**  
**Compartiment fond funciar**  
Nr. ....

**RAPORT DE SPECIALITATE**

**la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionării prin atribuire directă către  
COMPANIA NAȚIONALĂ POȘTA ROMÂNĂ SA a suprafetei de 193 mp , apartinând  
domeniului public al comunei Baia, județul Suceava**

Comuna Baia are calitatea de concedent pentru bunurile proprietatea publică și/sau privată a UAT, fiind reprezentat în acest sens de Consiliul Local. Bunurile proprietate publică și/sau privată pot fi concesionate de către UAT în baza unui documentații întocmite în condițiile legii și aprobate de consiliu local .Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul local.

Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta. Orice persoană interesată poate înainta concedentului o propunere de concesionare.

Prin adresele nr. 102/4160/18.05.2021, nr.102/51381/22.06.2021 Compania Națională Posta Romana SA solicită, în condițiile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ atribuirea suprafetei de teren de sub constructia Oficiului Postal Baia , aceasta în vederea intabularii intrucat este proprietara construcției în baza sentinței civile nr. 558/03.03.2010 a Judecătoriei Fălticeni ramasă definitivă și revocabilă la data de 28.04.2010, prin nerecurare.

Terenul pe care se află această construcție a fost inventariat în domeniul public al comunei Baia, în baza HCL nr. 149/14.12.2018 în suprafața totală de 983 mp, înscris în Cartea Funciară nr. 36504 -Baia. Prin HCL nr. 99/25.11.2020 s-a dezmembrat această suprafață, necesitatea și oportunitatea realizării acestei dezmembrări fiind data de același fapt și anume că pe suprafața de teren de 193 mp din totalul de 983 mp se află oficiul PTTR. Ulterior a fost încheiat Actul Notarial de dezmembrare nr. 4440/17.12.2020, la Societatea Profesional Notarială Apostol , iar în urma dezmembrării au rezultat două imobile înscrise în Cartile Funciare nr. 37315 respectiv 37316.

Pentru suprafața de teren de 193 mp, înscrisă în Cartea Funciară nr.37315 ce constituie obiectul prezentului proiect de hotărare a fost întocmit Raportul de evaluare nr. 270/12.05.2021, de către SC PRO ARTEVAL SRL, expert evaluator Țibulcă Cristina – Elena, redvența lunară fiind stabilită la valoarea de 38,34 lei lună, 461lei /an. Preturile nu contin TVA.

Analizând temeiurile juridice respectiv prevederile art.108 privind caruia „Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V - a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

a) date în administrarea instituțiilor publice și regiilor autonome din subordinea unității administrativ - teritoriale care le are în proprietate;  
b) *concesionate.....*" respectiv 315 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ:

(1) Prin excepție de la prevederile art. 312 alin. (1), bunurile proprietate publică pot fi concesionate prin atribuire directă companiilor naționale, societăților naționale sau societăților aflate în subordinea, sub autoritatea sau în coordonarea entităților prevăzute la art. 303 alin. (3) - (5), care au fost înființate prin reorganizarea regiilor autonome și care au ca obiect principal de activitate gestionarea, întreținerea, repararea și dezvoltarea respectivelor bunuri, dar numai până la finalizarea privatizării acestora.

(2) În cazul prevăzut la alin. (1) nu este necesară întocmirea studiului de oportunitate.

(3) În cazul atribuirii directe nu se întocmește caietul de sarcini, iar documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele enumerate la art. 313 alin. (1) lit. a), b), f) și g). considerăm legală și oportună concesionarea directă a suprafeței de teren de 193mp

Terenurile ce fac obiectul acestui proiect de hotărâre, aflate în proprietatea publică a comunei Baia, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire dreptului de proprietate privată sau restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945 – 22 decembrie 1989.

De asemenea, aceste terenuri nu fac obiectul vreunui litigiu.  
Fata de aceste considerente propunem Consiliului local al comunei Baia adoptarea proiectului de hotarare in forma initiată.

**Cons sup.**  
**Ec. Apostol Alina**

**Cons. urbanism**  
**ing. Lozovei Ilie**

**Cons. asist.**  
**ing. Apopei Vasilică**



# 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. 270/12.05.2021

## RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava  
nr. cad. 37315**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

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

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

Data Raportului **12.05.2021**



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 în suprafață de 193 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **193,00 mp**;

| <i>Teren</i> | <i>Nr parcelă</i> | <i>Nr cad</i> | <i>CF/UAT</i> | <i>Suprafata mp</i> |
|--------------|-------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1            | Cc                | 37315         | 37315/Baia    | <b>193,00 mp</b>    |
| <b>Total</b> |                   |               |               | <b>193,00 mp</b>    |

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

Imobilul se află în proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PUBLIC** și are următoarele vecinătăți:

- la N – nr. cad. 37316;
- la S – nr. cad. 37316;
- la E – str. Petru Rareș;
- la V – nr. cad. 37316.

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

Inspecția proprietății s-a realizat la data de 10.05.2021 de către evaluator imobiliar Tibulcă 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 și destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

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

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

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

**Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315**

Proprietatea a fost inspectată în data de 10.05.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

(2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care 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, tinând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

**11.503 LEI**

**(Echivalent a 2.335 EURO)**

**Redevență anuală cu recuperare în 25 de ani = 460,12 LEI (echivalent a 93,40 EURO)**

**Redevență lunară = 38,34 LEI (echivalent a 7,78 EURO)**

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 12.05.2021 de 1 EUR – 4,9263 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



### **1.1 Certificare**

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că afirmațiile prezentate și susținute în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele considerate și condițiile limitative specifice și sunt analizele, opiniile și concluziile noastre personale, fiind 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.

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## CUPRINS

|                 |   |           |
|-----------------|---|-----------|
| <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>8</b>  |
| <b>2.6</b>      | <b>MONEDA RAPORTULUI.....</b>   | <b>8</b>  |
| <b>2.7</b>      | <b>MODALITĂȚI 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>9</b>  |
| <b>2.12</b>     | <b>VALABILITATEA RAPORTULUI.....</b>  | <b>9</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>13</b> |
| <b>4.1</b>      | <b>CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>4.2</b>      | <b>EVALUARE .....</b>   | <b>15</b> |
| <b>4.2.1.</b>   | <b>Metoda comparațiilor directe .....</b>                                   | <b>15</b> |
| <b>4.2.1.1.</b> | <b>Caracteristici.....</b>  | <b>15</b> |
| <b>4.2.1.2.</b> | <b>Metodologie .....</b>  | <b>16</b> |
| <b>4.2.2.</b>   | <b>Surse de INFORMATII .....</b>  | <b>20</b> |
| <b>5</b>        | <b>RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....</b>                | <b>20</b> |
| <b>5.1.1.1.</b> | <b>Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului .....</b>                     | <b>20</b> |
| <b>6</b>        | <b>ANEXE.....</b>   | <b>22</b> |
| <b>6.1</b>      | <b>FOTOGRAFII.....</b>  | <b>22</b> |
| <b>6.2</b>      | <b>ACTE.....</b>  | <b>23</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.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din extrasul de carte funciară nr. 10576/26.04.2021, 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**;

**Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315**

- ✓ 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 neîmprejmuit.

**3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:**

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în centrul localității Baia, comuna Baia, jud. Suceava.
- ✓ Durata de valorificare a acestei proprietăți este greu de previzionat datorită acestor condiții ale pieței, în cazul unei ipotetice lichidări.
- ✓ Valoarea proprietății va trebui revizuită în consecință cand situația din economie se va schimba.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA 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 justă. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma 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 în suprafață de 193 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **193,00 mp**;

| <i>Teren</i> | <i>Nr parcelă</i> | <i>Nr cad</i> | <i>CF/UAT</i> | <i>Suprafața mp</i> |
|--------------|-------------------|---------------|---------------|---------------------|
| 1            | Cc                | 37315         | 37315/Baia    | <b>193,00 mp</b>    |
| <b>Total</b> |                   |               |               | <b>193,00 mp</b>    |

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

## Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea concesiunii imobilului "Teren identic cu nr. cad. 37315" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PUBLIC.**

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** este considerat **deplin**.

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

### **2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate**

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

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

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2020 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 juste definite conform Standardului SEV 100 – Cadrul general:

- ✓ Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un 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 datei de 12.05.2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 12.05.2021).

### **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 – 4,9263 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 Modalitoți 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 Tibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 12.05.2021.

### **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 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 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

**Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315**

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 în suprafață de 193 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **193,00 mp**;

| Teren        | Nr parcelă | Nr cad | CF/UAT     | Suprafața mp     |
|--------------|------------|--------|------------|------------------|
| 1            | Cc         | 37315  | 37315/Baia | <b>193,00 mp</b> |
| <b>Total</b> |            |        |            | <b>193,00 mp</b> |

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

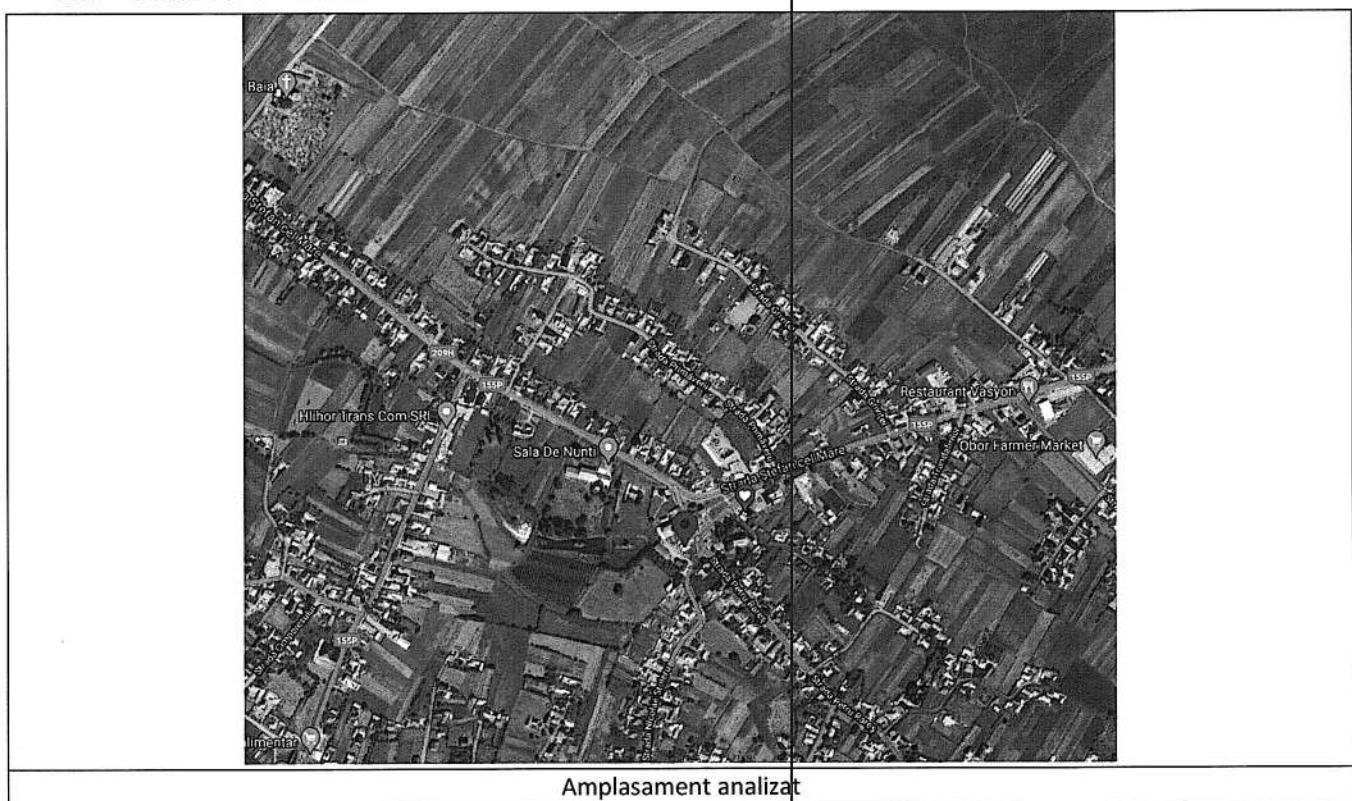
#### 3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 193,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din proprietăți administrative și rezidențiale.

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

#### 3.2 Localizare – harta



### **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 a cărei arie geografică se află în zona localității 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 se încadrează în intervalul 6,80 - 11,30 euro/mp.

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

s-a încheiat prezentul

## Contract de Vânzare

### I. OBIECTUL CONTRACTULUI

VÂNZĂTORII vând, iar CUMPĂRĂTORUL cumpără ÎNTREGUL DREPT DE PROPRIETATE asupra imobilului, proprietatea VÂNZĂTORILOR, constând din: -----

#### IMOBIL:

- suprafață totală de **764 (șaptesute și cinci patru) mp** teren, compusă din parcela 1CC, în suprafață de 37 mp, categoria de folosință curți construcții și din parcela 2A, în suprafață de 727 mp teren, categoria de folosință arabil, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, județul Suceava, având **numărul cadastral 36558**, înscrisă în **Cartea funciară nr. 36558** a UAT **Baia**, conform Încheierii de intabulare nr. 15778/24.06.2019 emisă de O.C.P.I. Suceava - B.C.P.I. Fălticeni.-----

DREPTUL DE PROPRIETATE asupra terenului înstrăinat a fost dobândit prin succesiune testamentară, conform Certificatului de legatar nr.129/17.04.2019 de către notar public Dragoș-Nicolae Apostol din municipiul Fălticeni, noua identificare cadastrală fiind rezultatul dezmembrării, conform Actului de dezmembrare autentificat sub nr. 2384/21.06.2019 de către notar public Dragoș-Nicolae din municipiul Fălticeni, conform actelor prezentate de către PĂRȚI notarului public instrumentator.-----

**PREȚUL VÂNZĂRII**, stabilit de comun acord și declarat de părți, este de **42.000,00 lei (patruzeci și două mii RON)**.-----

VÂNZĂTORII au primit, iar CUMPĂRĂTORUL a plătit suma de **42.000,00 lei (patruzeci și două mii RON)**, la data autentificării prezentului act, în numerar, prezenta declarație ținând loc de chitanță descărcătoare de primire a acestei sume. -----

Nouă, PĂRȚILOR, ni s-au pus în vedere dispozițiile art. 1665 alin.(2) din Codul civil referitoare la nesinceritatea prețului și cele ale Legii nr. 70/2015 pentru întărirea disciplinei financiare privind operațiunile de încasări și plăti în numerar.-----

<https://www.olx.ro/oferta/teren-intravilan-IDedgVG.html#6dbfeeee07>

The screenshot shows a real estate listing on OLX. At the top, it displays the seller's information: "Vânzător: Marius" with a profile picture, a phone number "0748 609 768", and a "Trimite mesaj" button. Below this, it shows the location: "Loc de întâlnire: Baia, județ: Suceava". The main image is a satellite view of the land plot. Below the image, the listing details are as follows:

**Teren intravilan**  
**48 000 lei**

Promovează anunțul    Actualizează anunțul

Oferă de Proprietate    Intravilan / intravilan Intravilan    Suprafață utilă 1454 m<sup>2</sup>

(P) Voditron - Monitorizarea parcului auto, costuri controlate și operații eficiente.

**Descriere**

Teren intravilan în Baia, Suceava cu acces la drum. Suprafață 8 părțini (1454 metri patrati).

Prețul este de 6000 Ron / părtini (180 metri patrati) ușor negociabil.

Persoana contact: Ana

Coordinate: 47.4242590, 26.2012170

ABOUT YOU

298 402

224.00 ₦ 490.00 ₦

100.00 ₦ 100.00 ₦

## Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315

<https://lajumate.ro/teren-malini-valeni-stanisoara-12302136.html>

### Teren Malini, Valeni-Stanisoara

Malini, Suceava

Acum 21 ore

9.000 EUR

1/9



Zona

Nord-Est

Tip teren

Teren construcții

Clasificare teren

Intravilan

Suprafață teren (m<sup>2</sup>)

1000

Front stradal (metri)

18

Utilități

Da

✓ Pret negocialabil

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

Vand teren Malini, Valeni-Stanisoara, 1000 mp, latimea de 18 metri, curent electric in zona.

Terenul este pe un deal, cu priveliște superba.



07842 4144

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



ABOUT YOU<sup>®</sup>

## 4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

### 4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

### 4.2 Evaluare

#### 4.2.1. Metoda comparațiilor directe

##### 4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

#### **4.2.1.2. Metodologie**

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

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 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 participantii pe piață, respectiv prețul pe hecțar sau pe metru pătrat;

**Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315**

- 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 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 |
|---------------------------------------|---------------------------------|--|---------------|---------------|---------------|
| <b>Corectii specifice tranzactiei</b> |                                 |  |               |               |               |
| 1                                     | Pret tranzactie/oferta (EUR)    |  | 8.660         | 9.850         | 9.000         |
|                                       | Suprafata (mp)                  | 193,00   | 764,0         | 1.454,0       | 1.000,0       |
|                                       | Pret tranzactie/oferta (EUR/mp) |  | 11,3          | 6,8           | 9,0           |
|                                       | Tip tranzactie                  |  | Tranzactie    | Oferta        | Oferta        |
|                                       | Ajustare pentru negociere (%)   |  | 0%            | -5%           | -5%           |
|                                       | Valoare ajustare (EUR/mp)       |  | 0,0           | -0,3          | -0,5          |
|                                       | 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 comparabilele 2 și 3. |               |               |               |
|                                       | Valoare ajustata (EUR/mp)       |  | 11            | 6             | 9             |
| 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)       |  | 11,3          | 6,4           | 8,6           |

**Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315**

|          |   |  |  |  |   |
|----------|---|--|--|--|---|
|          | <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)                         |  | 11,3   | 6,4  | 8,6   |
|          | <b>Justificare ajustare</b>                       | Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.         |  |  |   |
| <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)                         |  | 11,3   | 6,4  | 8,6   |
|          | <b>Justificare ajustare</b>                       | Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabilele condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.    |  |  |   |
| <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)                         |  | 11,3   | 6,4  | 8,6   |
|          | <b>Justificare ajustare</b>                       | Nu au fost necesare ajustari.  |  |  |   |
| <b>6</b> | <b>Conditii de piata</b>                          | <b>12.05.2021</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   |
|          | Valoare ajustata (EUR/mp)                         |  | 11,3   | 6,4  | 8,6   |
|          | <b>Justificare ajustare</b>                       | Nu au fost necesare ajustari.  |  |  |   |
|          | <b>Corectii specific proprietatii</b>             |  |  |  |   |
| <b>7</b> | <b>Localizare</b>                                 | <b>intravilan,<br/>comuna Baia,<br/>jud. Suceava -<br/>zona centrala</b>   | <b>intravilan,<br/>comuna Baia,<br/>jud. Suceava -<br/>zona centrala,<br/>nr. cad. 36558</b> | <b>intravilan,<br/>comuna Baia,<br/>jud. Suceava -<br/>zona centrala,<br/>nr. cad. 36558</b> | <b>loc. Valeni, com.<br/>Malini, jud.<br/>Suceava</b> |
|          | Ajustare (%)                                      |  | 0,0%   | 20,0%  | 20,0%   |
|          | Valoare ajustare (EUR/mp)                         |  | 0,0  | 1,3  | 1,7   |
|          | <b>Justificare ajustare</b>                       | Se vor ajusta comparabilele 2 și 3 cu 20% pozitiv deoarece acestea sunt situate în zone mai rele față de proprietatea subiect.                   |  |  |   |
| <b>8</b> | <b>Acces teren</b>                                | <b>Drum asfaltat</b>   | <b>Drum asfaltat</b>   | <b>Drum pietruit</b>   | <b>Drum pietruit</b>                                  |
|          | Ajustare (%)                                      |  | 0,0%   | 5,0%   | 5,0%  |
|          | Valoare ajustare (EUR/mp)                         |  | 0,0  | 0,3  | 0,4   |
|          | <b>Justificare ajustare</b>                       | Se va ajusta comparabila 1 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>193,00</b>  | <b>764,00</b>  | <b>1.454,00</b>  | <b>1.000,00</b>                                       |
|          | Diferenta suprafata teren<br>(mp)                 |  | -571,0   | -1.261,0   | -807,0  |
|          | Ajustare (%)                                      |  | 8,57%  | 18,92%   | 12,11%  |

**Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315**

|      |  |  |                              |                              |                              |  |
|------|--|--|------------------------------|------------------------------|------------------------------|--|
|      | <b>Valoare ajustare (EUR/mp)</b>             |  | 0,97                         | 1,22                         | 1,04                         |  |
|      | <b>Justificare ajustare</b>                  | Se apreciaza o Ajustare de 1,5% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(193-764)/100 *1,5\% = 8,57$ pozitiv. 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> | <b>2,55 ml</b>   | 21,42 ml                     | 17,57 ml                     | 18 ml                        |  |
|      | Ajustare (%)                                 |  | -1,9%                        | -1,5%                        | -1,6%                        |  |
|      | <b>Valoare ajustare (EUR/mp)</b>             |  | -0,2                         | -0,1                         | -0,1                         |  |
|      | <b>Justificare ajustare</b>                  | Se apreciaza o Ajustare de 0,10% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(2,55-21,42)*0,1\% = 1,9\%$ negativ.   |                              |                              |                              |  |
| 11   | <b>Grad de echipare cu utilitati</b>         | <b>Partial</b>   | Partial                      | Partial                      | Partial                      |  |
|      | Ajustare (%)                                 |  | 0,0%                         | 0,0%                         | 0,0%                         |  |
|      | <b>Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)</b>     |  | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                          |  |
|      | <b>Justificare ajustare</b>                  | Nu au fost necesare ajustari.  |                              |                              |                              |  |
| 12   | <b>Indicatori urbanistici</b>                |  |                              |                              |                              |  |
| 12,1 | <b>POT</b>                                   | <b>0%</b>  | 0%                           | 0%                           | 0%                           |  |
|      | Ajustare (%)                                 |  | 0,0%                         | 0,0%                         | 0,0%                         |  |
|      | <b>Valoare ajustare (EUR/mp)</b>             |  | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                          |  |
|      | <b>Justificare ajustare</b>                  | Nu au fost necesare ajustari.  |                              |                              |                              |  |
| 12,2 | <b>CUT</b>                                   | <b>0,00</b>  | 0,00                         | 0,00                         | 0,00                         |  |
|      | Ajustare (%)                                 |  | 0,0%                         | 0,0%                         | 0,0%                         |  |
|      | <b>Valoare ajustare (EUR/mp)</b>             |  | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                          |  |
|      | <b>Justificare ajustare</b>                  | Nu au fost necesare ajustari.  |                              |                              |                              |  |
| 13   | <b>Constructii demolabile pe teren</b>       | <b>Nu</b>  | Nu                           | Nu                           | Nu                           |  |
|      | Ajustare (%)                                 |  | 0,0%                         | 0,0%                         | 0,0%                         |  |
|      | <b>Valoare ajustare (EUR/mp)</b>             |  | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                          |  |
|      | <b>Justificare ajustare</b>                  | Nu au fost necesare ajustari.  |                              |                              |                              |  |
| 14   | <b>Alti factori</b>                          | <b>Nu sunt</b>   | Nu sunt                      | Nu sunt                      | Nu sunt                      |  |
|      | Ajustare (%)                                 |  | 0%                           | 0%                           | 0%                           |  |
|      | <b>Valoare ajustare (EUR/mp)</b>             |  | 0,0                          | 0,0                          | 0,0                          |  |
|      | <b>Justificare ajustare</b>                  | Nu au fost necesare ajustari.  |                              |                              |                              |  |
|      | <b>Ajustare NETA</b>                         |  | 0,8                          | 2,7                          | 3,0                          |  |
|      | <b>Ajustare NETA (%)</b>                     |  | 6,7%                         | 42,4%                        | 35,6%                        |  |
|      | <b>Ajustare BRUTA</b>                        |  | 1,19                         | 2,92                         | 3,31                         |  |
|      | <b>Ajustare BRUTA (%)</b>                    |  | 10,5%                        | 45,4%                        | 38,7%                        |  |
|      | <b>Numar ajustari (diferite de zero)</b>     |  | 2                            | 4                            | 4                            |  |
|      | <b>RELEVANTA COMPARABILELOR</b>              |  | <b>Comparabila relevanta</b> | <b>Comparabila relevanta</b> | <b>Comparabila relevanta</b> |  |

**Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315**

| Valoare ajustata (EUR/mp)                           |                                      | 12,09  | 9,17   | 11,59   |
|---|--------------------------------------|--|--------|---|
| Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta | Valoarea dupa "Minim ajustare bruta" | Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %" |        | Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari. |
| • Nr. Ajustari                                      | 2                                    | 2  |        |   |
| Valoare (EUR/mp)                                    | 12,09                                | 12,09  |        |   |
| Valoare unitara adoptata (EUR/mp)                   | 12,09                                |  |        | Valori unitare  |
| Valoare teren (EUR)                                 | 2.334                                | rounjit  | 2.335  | 12,09   |
| Valoare teren (LEI)                                 |                                      |  | 11.503 | 59,60   |

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 12.05.2021

1 EUR= 4,9263

✓ Valoarea unitara = 12,09 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓  $V_{Teren} = 2.335 \text{ EURO (echivalent a } 11.503 \text{ RON)}$

#### 4.2.2. Surse de INFORMATII

Sursele de informații pentru imobilele de comparație au fost din baza proprie de date, de la agenții 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

✓ 2.335 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 Juste.

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea justă a proprietății imobiliare “Teren în suprafață de 193 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia” este de:

**11.503 LEI**

**(Echivalent a 2.335 EURO)**

**Redevență anuală cu recuperare în 25 de ani = 460,12 LEI (echivalent a 93,40 EURO)**

**Redevență lunară = 38,34 LEI (echivalent a 7,78 EURO)**

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

- valoarea este una globală, fără TVA;

**Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315**

- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,9263 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;
- 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,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



## 6 Anexe

### 6.1 Fotografii



Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315

6.2 Acte



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ  
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37315 Baia

|            |              |
|------------|--------------|
| Nr. cerere | <b>10576</b> |
| Ziua       | <b>26</b>    |
| Luna       | <b>04</b>    |
| Anul       | <b>2021</b>  |

Cod verificare  
**100103760372**

**A. Partea I. Descrierea Imobilului**

**TEREN** Intravilan

**Adresa:** Loc. Baia, Str Nicolae Stoleru, Nr. 6, Jud. Suceava

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafață* (mp) | Observații / Referințe   |
|---------|---------------------------------|-----------------|--|
| A1      | 37315                           | 193             | Teren neimprejmuit;<br>Imobilul în suprafață de 983,00 mp se identifică conform Anexei la HCL nr. 149 din 14.12.2018 la poziția 2, hotarare de apartenența la domeniul public al comunei Baia. |

**B. Partea II. Proprietari și acte**

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale  | Referințe  |
|--|--|
| <b>31648 / 17/12/2020</b>  |  |
| Act Notarial nr. 4440, din 17/12/2020 emis de Apostol Maria;   |  |
| B1   | Se înființează cartea funciară 37315 a imobilului cu numărul cadastral 37315/UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36504 inscris în cartea funciară 36504; |
| A1   |  |
| Act Administrativ nr. 149, din 14/12/2018 emis de COMUNA BAIA - CONSILIUL LOCAL;   |  |
| B2   | Inscrierea provizorie, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1  |
| A1   |  |
| 1) <b>COMUNA BAIA, DOMENIUL PUBLIC</b><br>OBSEVATII: pozitie transcrită din CF 36504/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 5812 din 04/03/2019; |  |

**C. Partea III. SARCINI .**

| Înscrieri privinddezmembrările dreptului de proprietate,<br>drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|---|-----------|
| NU SUNT   |           |

**Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315**

Carte Funciară Nr. 37315 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

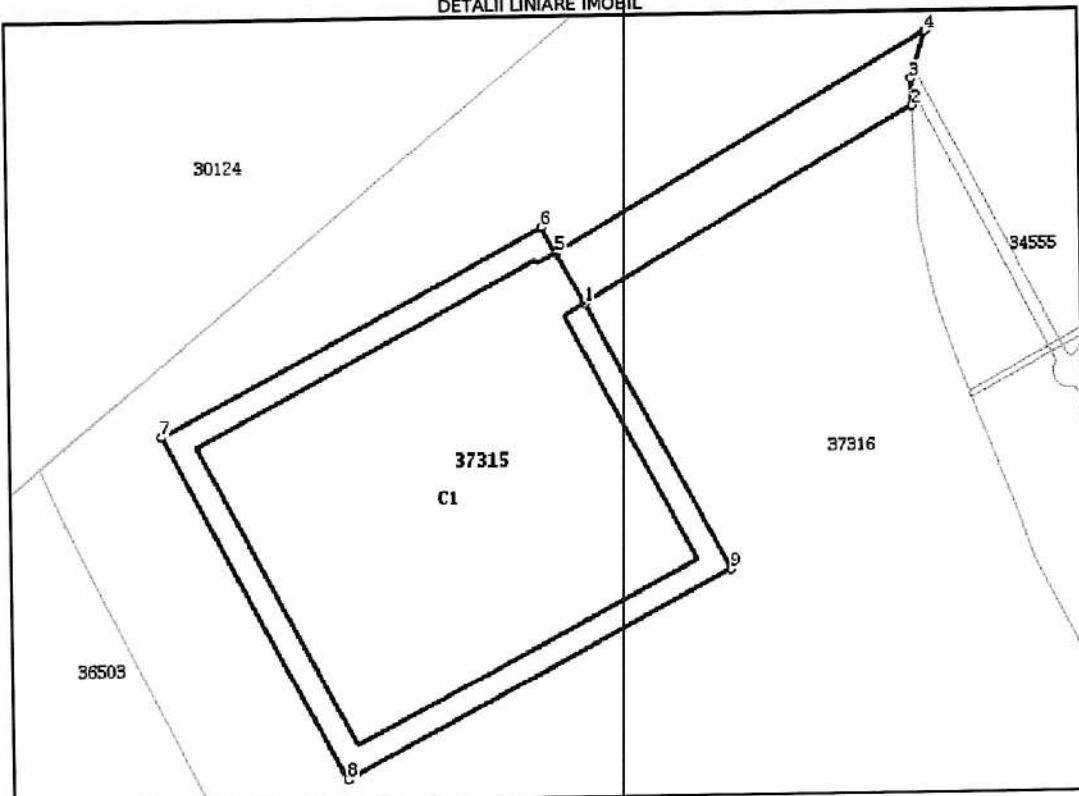
**Anexa Nr. 1 La Partea I**

**Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe  |
|--------------|-----------------|---|
| 37315        | 193             | Imobilul în suprafață de 983.00 mp se identifică conform Anexei la HCL nr. 149 din 14.12.2018 la poziția 2, hotarare de apartenență la domeniul public al comunei Baia. |

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

**DETALII LINIARE IMOBIL**



**Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Taria | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | DA          | 193            | -     | -       | -        |                        |

**Date referitoare la construcții**

| Crt  | Număr    | Destinație construcție                         | Supraf. (mp) | Situație juridică | Observații / Referințe                             |
|------|----------|--|--------------|-------------------|--|
| A1.1 | 37315-C1 | construcții administrative și social culturale | 132          | Fara acte         | S. construită la sol: 132 mp; SEDIUL POSTEI ROMANE |

**Lungime Segmente**

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

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (m) |
|---------------|---------------|---------------------|
| 1             | 2             | 12.105              |
| 2             | 3             | 0.863               |
| 3             | 4             | 1.559               |

**Teren în suprafață de 193 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37315**

**Carte Funciară Nr. 37315 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia**

| Punct început | Punct sfârșit | Lungime segment (~ (m)) |
|---------------|---------------|-------------------------|
| 4             | 5             | 13.635                  |
| 5             | 6             | 0.929                   |
| 6             | 7             | 13.738                  |
| 7             | 8             | 12.292                  |
| 8             | 9             | 13.847                  |
| 9             | 1             | 9.541                   |

\*\* 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.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiții și prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.  
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor continute de document se poate face la adresa [www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare), folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

26/04/2021, 10:41