ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitatie publică deschisă a unor bunuri imobile - teren situate în Comuna Baia, judeţul Suceava, proprietate privata a comunei Baia

Consiliul Local al Comunei Baia, judeţul Suceava,având în vedere:
- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Baia, doamna Tomescu Maria înregistrat sub nr. 4699 din 06.07.2021 ;
- Raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanţe –contabilitate, Compartimentul urbanism şi amenajare teritoriu si Compartiment achizitii publice, înregistrat sub nr.4819 din 06.07.2021
- Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia;
- rapoartele de evaluare întocmite de către ing. Plăcintă Cristina–Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimaţie nr.15267/ 2020;
- prevederile art. 336-346 si art.363 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare:
- prevederile art.6 si art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică şi ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă.

În temeiul prevederilor art. 129 alin.(2) lit. c),alin.(6) lit. b), art. 136 alin. (10) art.119 şi art. 139 alin. Lit g şi art. 363 din OUG nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

HOTĂRĂŞTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitaţie publică deschisă a unor suprafeţe de teren proprietatea privată a comunei Baia , după cum urmează:

1. suprafaţa de 451 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada înv. M.Gavrilescu, comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36116 a comunei Baia număr cadastral 36116 (Anexa 1);
2. suprafaţa de 1080 mp teren, categoria arabil si ape stătătoare, situată în intravilanul satului Baia, strada inv. Gheorghe Onisoru, comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36060 a comunei Baia , număr cadastral 36060 (Anexa 2);
3. suprafaţa de 1.123 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36072 a comunei Baia , număr cadastral 36072 (Anexa 3);
4. suprafaţa de 618 mp teren, categoria arabil si neproductiv , situată în intravilanul satului Baia, strada Afinelor, comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36053 a comunei Baia , număr cadastral 30653 (Anexa 4);
5. suprafaţa de 354 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada Răzesilor, comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37342 a comunei Baia, număr cadastral 37342 (Anexa 5);
6. suprafaţa de 1.132 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul satului Baia , strada Invatator Gheorghe Onisoru ,comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36479 a comunei Baia , număr cadastral 36479- C1 (Anexa 6);

7. suprafața de 772 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Invatator Gheorghe Onisoru, comuna Baia ,județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36478 a comunei Baia , număr cadastral 36478-C1 (Anexa 7);

Art. 2. Se însuşesc Rapoartele de evaluare întocmite de ing.Țibulcă Cristina-Elena, evaluator autorizat ANEVAR, conform anexelor de la nr. 8 la nr. 14 parte integranta la prezenta hotarare,:

Art. 3. Se aprobă Studiul de oportunitate si documentatia de atribuire privind vânzarea prin licitaţie publică deschisa a suprafetelor de teren cuprinse in art.1 la prezenta hotarare , conform anexelor de la nr. 15 la nr. 21, care fac parte integranta la prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aproba formularele F1 – F5 utilizate in cadrul procedurii de vanzare prin licitatie publica deschisa **,** conform anexelor de la nr. 22 la nr. 26, care fac parte integranta la prezenta hotărâre .

Art. 5 . Preţul de pornire al licitaţiei, se stabileste dupa cum urmeaza :

- pentru suprafața 451 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada înv. M.Gavrilescu,comuna Baia, este de **4.770,00** lei, conform raportului de evaluare prevazut in Anexa 8, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 1080 mp teren, categoria arabil si ape stătătoare, situată în intravilanul satului Baia, strada inv. Gheorghe Onisoru este de **11.434 lei** conform raportului de evaluare prevazut in Anexa 9, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 1.123 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de **12.655,00 lei,** conform raportului de evaluare din Anexa 10 ,fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 618 mp teren, categoria arabil si neproductiv , situată în intravilanul satului Baia, strada Afinelor, comuna Baia, este de **6.677 lei**, conform raportului de evaluare prevazut in Anexa 11, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 354 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,strada Răzesilor, comuna Baia,este de **3.900, 00 lei** , conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 12, fiind superioara valorii de inventar.
- pentru suprafața de 1.132 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul satului Baia , strada Invatator Gheorghe Onisoru ,comuna Baia, este de **13.013, 00** lei conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 13 aceasta fiind egala cu valoarea de inventar;
- pentru suprafața de 772 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Invatator Gheorghe Onisoru, este de **8579,00** conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 14 aceasta fiind egala cu valoarea de inventar;

Art. 6. Cheltuielile privind întocmirea documentatiei cadastrale si de evaluare a terenurilor supuse vânzării, cât şi cele privind taxele notariale vor fi suportate de către cumpărători. Preţul terenului se achită integral până la data autentificării contractului de vânzare – cumpărare.

Art. 7. Prezenta hotărâre, se comunică: Primarului comunei Baia, Compartimentului financiar-contabil și achiziții publice , Instituţiei Prefectului - Județului Suceava și se afișează la sediul primăriei.

Nr. 4699 din 06.07.2021

INITIATOR,
Primar, Maria TOMESCU

Avizat de legalitate,
Secretarul general al comunei
Jr. Rodica COCEAN

ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
COMUNA BAIA – PRIMAR
Nr. 4699 din 06.07.2021

REFERAT DE APROBARE

privind vanzarea prin licitatie publică deschisă a unor bunuri imobile-teren situate în Comuna Baia, judeţul Suceava, proprietate privata a comunei Baia

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

Necesitatea şi oportunitatea adoptării prezentului proiect:

In conformitate cu p revederile art. 336-346 si art.363 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, vanzarea acestor bunuri se va realiza prin licitatie publică, pretul de pornire fiind stabilit cu respectarea prevederilor art.363 alin. 6) ,, *Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului".*

Motivele de ordin economic, financiar, care justifică vânzarea terenului sunt atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia, dar si intrarea in legalitate acelor care au constructii ridicate pe acele suprafete de teren

Tipul de procedura ales prin care se face vanzarea este – licitatie publica .

Au fost întocmite Rapoartele de Evaluare de către, Tibulcă Cristina – Elena evaluator autorizat ANEVAR legitimația nr.15267 /2020 pentru cele sapte suprafete de teren ce urmează a fi vândute prin licitație publică, care cuprind și valoarea de piață a acestora cat si valoarea de inventar .Suprafetele de teren propuse spre vanzare sunt urmatoarele:

1. Terenul in suprafața de 451 mp teren, categoria arabil, este situată în intravilanul comunei Baia , strada înv. M.Gavrilescu, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr 36116 a comunei Baia număr cadastral 36116.

2. Terenul in suprafața de 1.080 mp teren, categoria arabil si ape statatoare, situată în intravilanul comunei Baia, strada Gheorghe Onisoru, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36060 a comunei Baia , număr cadastral 36060. Suprafata de teren a carei categorie de folosinta este arabil si ape statatoare este imprejmuit .

3. Terenul in suprafața de 1.123 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Nalbei, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36072 a comunei Baia , număr cadastral 36072.

4. Terenul in suprafața de 618 mp teren, categoria arabil si neproductiv , situată în intravilanul comunei Baia, strada Fragilor , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.36053 a comunei Baia , număr cadastral 30653.

5. Terenul in suprafața de 354 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Razesilor, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37342 a comunei Baia, număr cadastral 37342 .

.

6. Terenul in suprafața de 1.132 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul comunei Baia, strada Invatator Gheorghe Onisoru, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36479 a comunei Baia , număr cadastral 36479 -C1.

7. Terenul in suprafața de 772 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Invatator Gheorghe Onisoru, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36478 a comunei Baia , număr cadastral 36478- C1.

Toate chetuielile și taxele privitoare la întocmirea contractelor de vânzare cumpărare în formă autentică vor fi suportate de cumpărători.

Facem mențiunea că terenurile supuse vanzarii nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv abuziv de statul român în perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul unui litigiu.

Faţă de cele expuse mai sus, supun spre aprobare Consiliului Local Baia prezentul proiect de hotărâre si aprobarea vânzării prin licitație publică, a terenurilor din domeniul privat al comunei Baia .

Initiator,
primar Tomescu Maria

ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
COMUNA BAIA
Compartiment financiar contabil
Compartiment urbanism
Compartiment achizitii publice
Nr.4819 din 06.07.2021

RAPORT DE SPECIALITATE

privind vanzarea prin licitatie publică deschisă a unor bunuri imobile-teren situate în Comuna Baia, judeţul Suceava, proprietate privata a comunei Baia

Avand in vedere proiectul de hotarare initiat de primarul comunei Baia, cu intreaga documentatie anexata, precum si referatul de aprobare inregistrat sub nr.4699 din 06.07.2021 privind vânzarea prin licitatie publică deschisă a unor bunuri imobile-teren situate în Comuna Baia, judeţul Suceava, proprietate privata a comunei Baia

In conformitate cu prevederile art. 336-346 si art.363 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, vânzarea acestor bunuri se va realiza prin licitatie publică, pretul de pornire fiind stabilit cu respectarea prevederilor art.363 alin. 6) ,, Cu excepţia cazurilor în care prin lege se prevede altfel, preţul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităţilor deliberative de la nivelul administraţiei publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre preţul de piaţă determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizaţi, în condiţiile legii, şi selectaţi prin licitaţie publică, şi valoarea de inventar a imobilului.

Motivele de ordin economic, financiar, care justifică vânzarea terenului sunt atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

Tipul de procedura ales prin care se face vânzarea este – licitatie publică .

1. Terenul in suprafaţa de 451 mp teren, categoria arabil, este situată în intravilanul comunei Baia , strada înv. M.Gavrilescu, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr 36116 a comunei Baia număr cadastral 36116.

Preţul minim al vânzării este de **4.770,00 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr 281** intocmit la data de 11.11.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilită prin raporul de evaluare este mai mare decât valoarea de inventar al imobilului 3.125 lei, aceasta fiind aprobată prin HCL 121/ 26.09.2018 privind modificarea inventarului domeniului privat al comunei Baia. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii. Suprafata de teren a carei categorii de folosinta este arabil, nu este din categoria acelora prevazute de OUG nr.34/2013, este partial imprejmuit fiind realizate construcţii in imediata lor vecinatate.

2. Terenul in suprafaţa de 1.080 mp teren, categoria arabil si ape statatoare, situată în intravilanul comunei Baia, strada Gheorghe Onisoru, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36060 a comunei Baia , număr cadastral 36060 1 - A.

Preţul minim al vânzării este de **11.434 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 275** intocmit la data de 05.11.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este de **11.434 lei** fiind superioara valorii de inventar al imobilului care este de 3.456 lei aprobata prin HCL 101 din 27.10.2017 privind aprobarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, modificata si completata prin HCL nr. 38/ 23.03.2018. Terenul in suprafata totala de 1.080 mp se identifica ca fiind parcela 1A din intravilanul comunei Baia, si este impartit astfel: 617 mp teren arabil si 463 mp teren ape statatoare. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii. Suprafata de teren a carei categorie de folosinta este arabil si ape statatoare este imprejmuit .

3. Terenul in suprafaţa de 1.123 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Nalbei, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36072 a comunei Baia , număr cadastral 36072.

Preţul minim al vânzării este de **12.655,00 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr 278** întocmit la data de 09.11.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este **superioara** valorii de inventar al imobilului , aceasta fiind aprobata prin HCL 101 din 27.10.2017 privind aprobarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, si completata prin HCL 38 din 23.03.2018 , valoarea fiind de **5.054,00** lei. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii fiind partial imprejmuit .

4. Terenul in suprafaţa de 618 mp teren, categoria arabil si neproductiv , situată în intravilanul comunei Baia, strada Afinilor , judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.36053 a comunei Baia , număr cadastral 30653 – 1 N si 2 A .

Preţul minim al vânzării este de **6.677,00 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr 257** intocmit la data de 20.10.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este de **6.677,00 lei** fiind **superioara** valorii de inventar a imobilului . Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii. Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL 101 din 27.10.2017 privind aprobarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, si completata prin HCL 38 din data de 23.03.2018, avand o valoare in suma de 2.384 lei. Terenul in suprafata totala de 618 mp se identifica ca fiind parcela 1N si 2A din intravilanul comunei Baia, si este impartit astfel: 128 mp teren neproductiv si 490 mp teren arabil, fiind imprejmuit partial.

5. Terenul in suprafaţa de 354 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Razesilor, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37342 a comunei Baia, număr cadastral 37342 .

Preţul minim al vânzării este de **3.900,00** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere preţul stabilit prin raportul de evaluare **nr 268** intocmit la data de 29.10.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilita in inventar de **2.662** lei **este inferioara** valorii stabilite prin raporul de evaluare,. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii si este partial imprejmuit cu gard de lemn si sarma. Terenul se de 11.11.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este mai mare decât valoarea de inventar al imobilului 3.125 lei, aceasta fiind aprobată prin HCL 121/ 26.09.2018 privind modificarea inventarului domeniului privat al comunei Baia. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii. Suprafata de teren a carei categorii

afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 72 din data de 07.09.2020 (poz.34 din anexă).

6. Terenul in suprafața de 1.132 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul comunei Baia, strada Invatator Gheorghe Onisoru, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36479 a comunei Baia , număr cadastral 36479-C1.

Preţul minim al vânzării, este de **13.013 lei** este determinat in conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se in vedere valoarea de inventar a imobilului stabilit prin HCL nr. 97 din 25.11.2020 (poz.194 din anexă). Valoarea stabilită prin raportul de evaluare **nr 259** intocmit la data de 21.10.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. este **la nivelul raportului de evaluare** , respectiv de **13.013 lei**. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren sunt realizate constructii si este partial imprejmuit.

7. Terenul in suprafața de 772 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Invatator Gheorghe Onisoru, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36478 a comunei Baia , număr cadastral 36478.

Preţul minim al vânzării este de **8.579 lei** şi este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere valoarea de inventar a imobilului stabilită prin HCL nr. 97/ 25.11.2020 (poz.193 din anexă). Valoarea stabilita prin raportul de evaluare **nr 255** intocmit la data de 19.10.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L ,este la nivelul valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind **8.579 lei**. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren sunt realizate constructii si este partial imprejmuit.

Consilier asistent	**Consilier achizitii**	**Consilier asistent**
Florea Andreea	Rusu Alina-Iuliana	Lozovei Ilie

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. 257/20.10.2020

RAPORT DE EVALUARE

Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36053

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	**20.10.2020**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea EPI
ANEVAR

Notă:
Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, 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 618 mp identic cu parcelele 1N și 2A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren in suprafața măsurată totală de **618,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	N	36053	36053/Baia	**128,00 mp**
2	A			**490,00 mp**
Total				**618,00 mp**

✓ **Utilități: electricitate, apă, canalizare.**

Imobilul se afla in proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT** și are următoarele vecinătăți:

- la N – pârâu;
- la S – drum (nr. cad. 34478), nr. cad. 30409;
- la E – nr. cad. 36043;
- la V – drum (nr. cad. 34493);

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 15.10.2020 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și 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 2020:

✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 15.10.2020 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 delimiteaza 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:

6.677 LEI

(Echivalent a 1.370 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 20.10.2020 de 1 EUR – 4,8738 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCĂ CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea EPI
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 si 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 Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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 semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII 6

2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE 6
2.2 OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII 7
2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 8
2.4 BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE 8
2.5 DATA ESTIMARII VALORII 8
2.6 MONEDA RAPORTULUI 8
2.7 MODALITOȚI DE PLATĂ 9
2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII 9
2.9 RISCUL EVALUĂRII 9
2.10 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA 9
2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE 9
2.12 VALABILITATEA RAPORTULUI 9

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 11
3.2 LOCALIZARE – HARTA 11
3.3 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE) 12

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE 13

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 16
4.2 EVALUARE 16
4.2.1. Metoda comparațiilor directe 16
4.2.1.1. Caracteristici 16
4.2.1.2. Metodologie 17
4.2.2. Surse de INFORMATII 21

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 21

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului 21

6 ANEXE 23

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

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 bazeaza 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 in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36053, 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 existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

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 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 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.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în 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 evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 618 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **618,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	N	36053	36053/Baia	**128,00 mp**
2	A			**490,00 mp**
Total				**618,00 mp**

Imobilul (format din două parcele) 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. 36053" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit ***valoarea de piață*** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardrul 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 evaluarii. Tipul valorii estimate

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general(IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si 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 cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **OCTOMBRIE 2020,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 20.10.2020).

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 – 4,8738 LEI.

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

2.7 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 fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 15.10.2020.

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 responsabili 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 mentionați 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 sufera 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EPI
ANEVAR

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 618 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **618,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	N	36053	36053/Baia	**128,00 mp**
2	A			**490,00 mp**
Total				**618,00 mp**

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
- ✓ Pe teren se află edificată o construcție ce nu faceobiectul prezentului raport de evaluare.

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 arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 618,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum.

3.2 Localizare – harta

Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglementează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Analiza pieţei constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi.

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp, precum şi stocul de proprietăţi existente în fază de proiect. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Piaţa imobiliară specifică în care se regăseşte proprietatea evaluată este piaţa proprietăţilor a cărei arie geografică se află în zona localităţii Baia.

3.3.1 Piaţa terenurilor

Piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este medie, atat datorita situatiei economice generata de criza economica dar si de recesiunea pietei imobiliare.

In cadrul Com. Baia, in general se constata o inghetare a tranzactiilor si o reducere a preturilor. In prezent zona analizata ofera o cantitate mica de oferte si tranzactii pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 3,00 – 4,00 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.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 618 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36053

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/683660hd65dd7794eiii9dh5d7419017.html

Vand teren

Suceava, Comu Lunii · Vezi pe harta

3,99 EUR

1/2

0748467007

Mesaj

Adaugă fișier ?

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 154

Raporteaza

Ionut

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe

Descriere

vand teren intravilan 18.000 mp , situat in Com. Comu lunii , la 200m de Flaco si aprox. 10 km de orasul Falticeni , cu deschidere la DN2E(37,5 m)

Teren în suprafață de 618 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36053

https://lajumate.ro/teren-intravilan-10000-mppraxiafalticenijud-suceava-11801892.html

Teren intravilan 10000 mp,Praxia,Falticeni,jud Suceava

Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

3 EUR

1/2

Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	10000

teren intravilan 10000 mp,2 parcele de 5000 mp,deschidere totala de 100 m la drum national spre Tg Neamt,la intrare in Praxia dinspre Falticeni pe partea stanga,bun pentru case.

Tel. 0722/203910

paul
PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren în suprafață de 618 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36053

https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#fd73fb69ef

01 — 04

Fotografie mare

Vânzător

Aurel

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Rasca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Oferit de Proprietar | Extravilan / Intravilan Intravilan | Suprafata utila: 5 000 m²

(P) Mercedes-Benz: **Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.**

Descriere

Vand teren in com. Rîșca, sat Buda (In Buda 2) – 5 000 mp.
Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Rîșca, pe partea dreapta, inainte de scoala cu 400 m
Front stradal: 13 m.

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 maximilizează 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 si 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 atât pentru teren în varianta teren curți construcții.

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

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 arabil ».**

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 participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot 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 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)		59.850	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	618,00	15.000,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,0	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-35%	-25%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,8	-0,8
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intrvalul 15 - 30%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -25% pentru comparabilele 2 și 3 și -35% pentru comparabila 1.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**3**	**2**	**2**
2	**Drept de proprietate transmis**	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**20.10.2020**	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,6**	**2,3**	**2,3**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, comuna Baia, jud. Suceava**	comuna Cornu Luncii, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

8	**Acces teren**	**Drum pietruit**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,1	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari. Se ajusteaza cu 5% negativ comparabilele 1, 2 și 3 deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	**Suprafata**	**618,00**	15.000,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-14.382,0	-4.382,0	-4.382,0
	Ajustare (%)		7,20%	2,20%	2,20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,19	0,05	0,05
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (618-15000)/100 *0.05%=7,2% pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Coreciile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	**Deschidere (m) sau Raportul laturilor**	**24,63 ml**	cca 37,50 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-1,3%	-2,5%	1,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.10% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (24,63-37,50)*0.1%=1,3% negativ.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,0	-0,1	0,0
	Ajustare NETA (%)		0,9%	-5,3%	-1,6%
	Ajustare BRUTA		0,35	0,22	0,19
	Ajustare BRUTA (%)		13,5%	9,7%	8,4%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,62**	**2,13**	**2,21**
	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)	2,21	2,21		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**2,21**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	1.368	rounjit	**1.370**	**2,22**
	Valoare teren (LEI)			**6.677**	**10,80**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **20.10.2020**

1 EUR= **4,8738**

✓ Valoarea unitara = 2,22 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 1.370 EURO (echivalent a 6.677 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:

Teren în suprafață de 618 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36053

Abordarea prin COMPARATII

✓ 1.370 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 618 mp din intravilanul comunei Baia"** este de:

6.677 LEI

(Echivalent a 1.370 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 – 4,8738 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 2020**;
- 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCĂ CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EPI
ANEVAR

6 Anexe

6.1 Fotografii

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

Nr. cerere	25762
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089342303

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36053 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36053	618	teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3787 / 23/02/2018		
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 990, 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 .

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

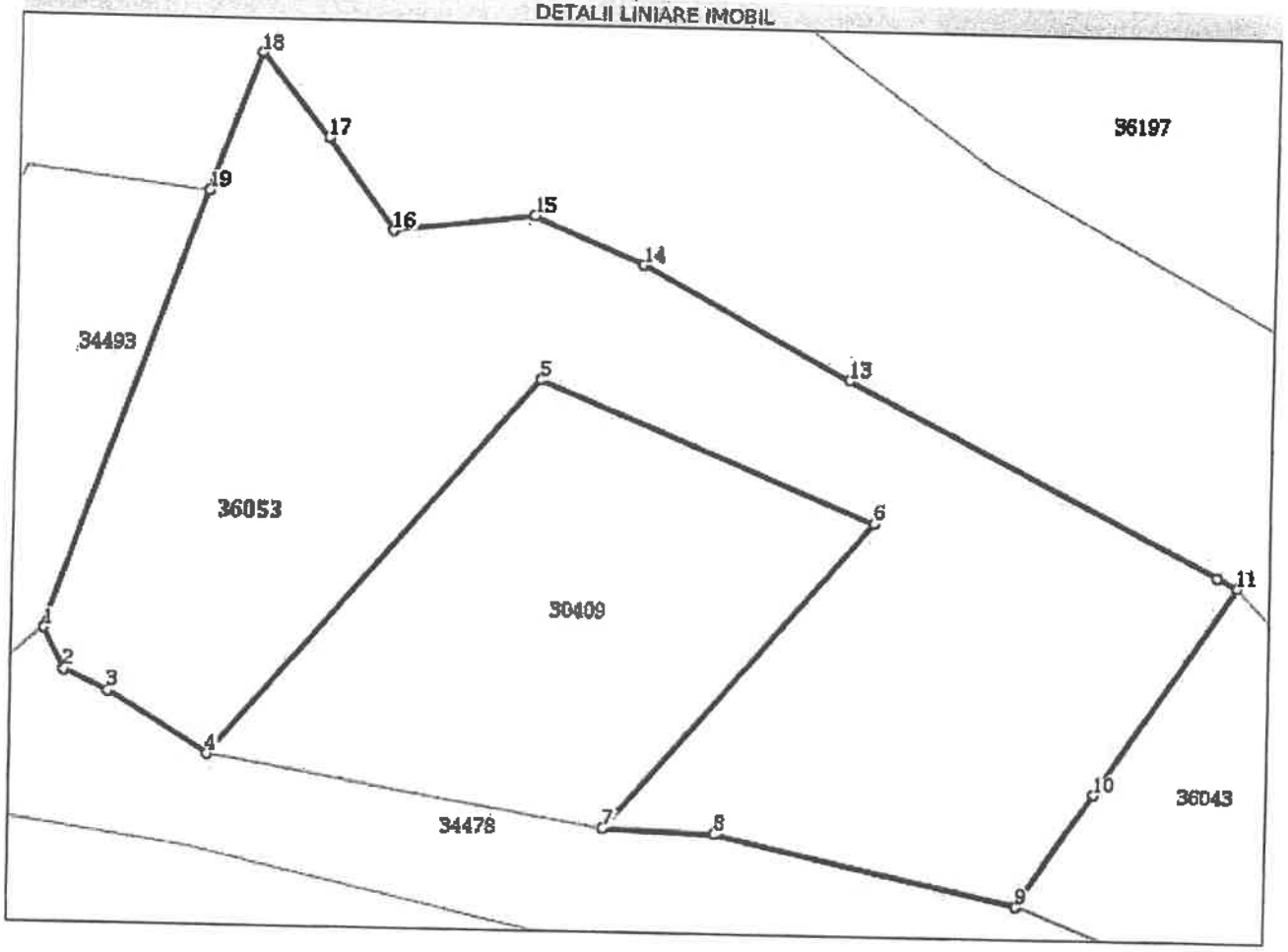
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36053	618	teren parţial împrejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	128	-	-	-	
2	arabil	DA	490	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	1.881
2	3	1.955
3	4	4.672
4	5	20.0
5	6	14.495

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

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (m)
6	7	16.355
7	8	4.428
8	9	12.408
9	10	5.447
10	11	10.087
11	12	0.897
12	13	16.712
13	14	9.471
14	15	4.747
15	16	5.649
16	17	4.523
17	18	4.337
18	19	5.984
19	1	18.647

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **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 şi ora generării,
22/10/2020, 13:18

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

Nr. 275/05.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36060

Solicitant	**Comuna Baia**
Destinatar	**Comuna Baia**
Membru corporativ ANEVAR	**S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.**
Expert Evaluator	**Ing. Ec. Ţibulcă Cristina - Elena**
Data Raportului	**05.11.2020**

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specialitatea: EPI
ANEVAR

Notă:
Se va ţine seama de stricta confidenţialitate în ceea ce priveşte: datele, informaţiile şi conţinutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terţe persoane, multiplicate parţial sau integral, decât cu acordul prealabil în scris al destinatarului şi executantului.

Către,

COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.080 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **1.080,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36060	36060/Baia	**617,00 mp**
2	Hb			**463,00 mp**
Total				**1.080,00 mp**

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

Imobilul se afla in proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT** și are următoarele vecinătăți:

- la N – nr. cad. drum comunal (nr. cad. 34558);
- la S – proprietăți particulare;
- la E – proprietăți particulare;
- la V – nr. cad. 36049.

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 15.10.2020 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și 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 2020:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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), ediţia 2014 si Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 15.10.2020 de către evaluator imobiliar Ţibulcă 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 delimiteaza 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:

11.434 LEI

(Echivalent a 2.350 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 05.11.2020 de 1 EUR – 4,8657 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. Ţibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăţi imobiliare, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EPI
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 si 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 Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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 semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII **6**

2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE 6
2.2 OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII 7
2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 8
2.4 BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE 8
2.5 DATA ESTIMARII VALORII 8
2.6 MONEDA RAPORTULUI 8
2.7 MODALITOȚI DE PLATĂ 9
2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII 9
2.9 RISCUL EVALUĂRII 9
2.10 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA 9
2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE 9
2.12 VALABILITATEA RAPORTULUI 9

3 PREZENTAREA DATELOR **11**

3.1 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 11
3.2 LOCALIZARE – HARTA 11
3.3 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE) 12

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE **13**

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 16
4.2 EVALUARE 16
4.2.1. Metoda comparațiilor directe *16*
4.2.1.1. Caracteristici *16*
4.2.1.2. Metodologie *17*
4.2.2. Surse de INFORMATII *21*

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI **21**

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului *21*

6 ANEXE **23**

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

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 bazeaza 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 in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36060, 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 existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

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 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 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.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în 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 evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.080 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **1.080,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36060	36060/Baia	**617,00 mp**
2	Hb			**463,00 mp**
Total				**1.080,00 mp**

Teren în suprafață de 1.080 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36060

Imobilul (format din două parcele) 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. 36060" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit ***valoarea de piață*** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardrul 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 evaluarii. Tipul valorii estimate

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general(IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si 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 cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **NOIEMBRIE 2020,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 05.11.2020).

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 – 4,8657 LEI.

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

2.7 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 fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 15.10.2020.

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 mentionați 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 sufera 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EPI
ANEVAR

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.080 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **1.080,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36060	36060/Baia	**617,00 mp**
2	Hb			**463,00 mp**
Total				**1.080,00 mp**

- ✓ 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 arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 1.080,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum.

3.2 Localizare – harta

Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglementează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Analiza pieţei constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi.

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp, precum şi stocul de proprietăţi existente în fază de proiect. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Piaţa imobiliară specifică în care se regăseşte proprietatea evaluată este piaţa proprietăţilor a cărei arie geografică se află în zona localităţii Baia.

3.3.1 Piaţa terenurilor

Piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este medie, atat datorita situatiei economice generata de criza economica dar si de recesiunea pietei imobiliare.

In cadrul Com. Baia, in general se constata o inghetare a tranzactiilor si o reducere a preturilor. In prezent zona analizata ofera o cantitate mica de oferte si tranzactii pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 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.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 1.080 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36060

https://www.olx.ro/oferta/teren-ID862U5.html#a437e061c7

Vânzător

vasilica

Anunțurile utilizatorului

0757 724 172 | Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Fălticeni, județul Suceava

Teren

3 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL | ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Oferit de: Proprietar | Extravilan / Intravilan: Intravilan | Suprafața utilă: 1 080 m²

Noul tău Mercedes-Benz. Primele 6 rate. gratuit.

Descriere

Teren intravilan [illegible] cu 21 metri lățime și posibilitatea de 2 intrări. 3 euro m/p [illegible] sau cât de mai jos.

[illegible]

0 [illegible] | [illegible] | [illegible] | Îmi place 0 | Distribuie

RAPORTEAZĂ

Teren în suprafață de 1.080 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36060

https://lajumate.ro/teren-intravilan-10000-mppraxiafalticenijud-suceava-11801892.html

Teren intravilan 10000 mp,Praxia,Falticeni,jud Suceava

Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

3 EUR

Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	10000

teren intravilan 10000 mp,2 parcele de 5000 mp,deschidere totala de 100 m la drum national spre Tg Neamt.la intrare in Praxia dinspre Falticeni pe partea stanga.bun pentru case.

paul

PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren în suprafață de 1.080 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36060

https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#fd73fb69ef

01 — 04

Fotografie mare

Vanzator

Aurel

0730 021 969

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Rasca, Judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de Proprietar | Intravilan / Intravilan Intravilan | Suprafata utila: 5 000 m²

Mercedes-Benz Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate. gratuit.

Descriere

Vand teren in com. Rîșca, sat Buda (In Buda 2) – 5 000 mp.
Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Risca, pe partea dreapta, inainte de scoala cu 400 m.
Front stradal: 13 m.

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 maximilizează 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 si 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 atât pentru teren în varianta teren curți construcții.

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

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 arabil ».**

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 participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot 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 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)		25.800	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	**1.080,00**	8.600,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		3,0	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-25%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,8	-0,8
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intrvalul 15 - 25%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -25%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2**	**2**	**2**
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)		2,3	2,3	2,3

	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**05.11.2020**	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,3**	**2,3**	**2,3**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, comuna Baia, jud. Suceava**	comuna Vadu Moldovei, sat Ciumulești, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	**Acces teren**	**Drum asfaltat**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
9	**Suprafata**	**1.080,00**	8.600,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-7.520,0	-3.920,0	-3.920,0
	Ajustare (%)		3,76%	1,96%	1,96%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,08	0,04	0,04

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (1080-8600)/100 *0.05%=3,76% pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Coreciile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	**Deschidere (m) sau Raportul laturilor**	**38,53 ml**	cca 21 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		8,8%	-5,7%	12,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	-0,1	0,3
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.50% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (38,53-21)*0.5%=8,8% pozitiv.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,3	-0,1	0,3
	Ajustare NETA (%)		12,5%	-3,8%	14,7%
	Ajustare BRUTA		0,3	0,2	0,3
	Ajustare BRUTA (%)		12,5%	7,7%	14,7%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2

Teren în suprafață de 1.080 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36060

	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,53**	**2,16**	**2,58**
	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)	2,16	2,16		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**2,16**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	2.338	rounjit	**2.350**	**2,18**
	Valoare teren (LEI)			**11.434**	**10,59**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 05.11.2020

1 EUR= 4,8657

✓ Valoarea unitara = 2,17 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 2.350 EURO (echivalent a 11.434 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

✓ 2.350 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 1.080 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia"** este de:

11.434 LEI

(Echivalent a 2.350 EURO)

Teren în suprafață de 1.080 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36060

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 – 4,8657 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 **NOIEMBRIE 2020**;
- 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EP
ANEVAR

6 Anexe

6.1 Fotografii

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

Nr. cerere	25724
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089336287

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36060 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str Inv. Gheorghe Onisoru, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36060	1.080	Teren imprejmuit; teren imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3786 / 23/02/2018		
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA -CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 986, 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 .

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

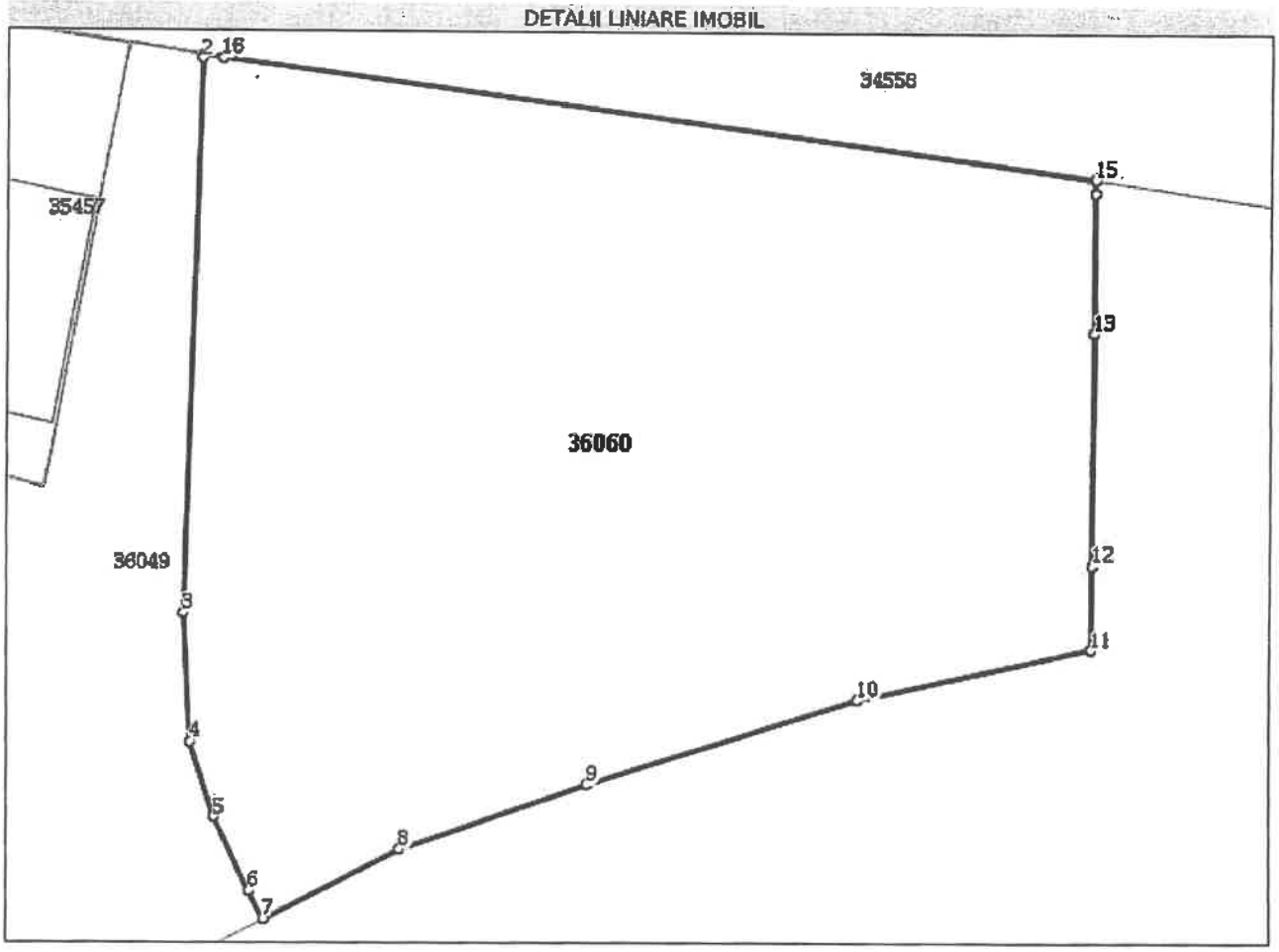
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36060	1.080	teren imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	617	-	-	-	
2	ape statatoare	DA	463	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	0.149
2	3	23.819
3	4	5.531
4	5	3.347
5	6	3.495

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
6	7	1.328
7	8	6.491
8	9	8.454
9	10	12.1
10	11	10.262
11	12	3.608
12	13	10.039
13	14	5.999
14	15	0.589
15	16	37.664
16	1	0.87

**** 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 condițiile 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 conținute de document se poate face la adresa **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,
22/10/2020, 12:14

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. 278/09.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36072

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	**09.11.2020**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȚIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EPI
ANEVAR

Notă:
Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, 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 1.123 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **1.123,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36072	36072/Baia	**1.123,00 mp**
Total				**1.123,00 mp**

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

Imobilul se afla in proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT** și are următoarele vecinătăți:

- la N – nr. cad. drum comunal (nr. cad. 34325);
- la S – proprietăți particulare;
- la E – nr. cad. drum comunal (nr. cad. 34352);
- la V – proprietăți particulare.

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 15.10.2020 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și 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 2020:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 15.10.2020 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 delimiteaza 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:

12.655 LEI

(Echivalent a 2.600 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 09.11.2020 de 1 EUR – 4,8674 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea EPI
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 si 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 Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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 semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EFI
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII 6

2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE 6
2.2 OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII 7
2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 8
2.4 BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE 8
2.5 DATA ESTIMARII VALORII 8
2.6 MONEDA RAPORTULUI 8
2.7 MODALITOȚI DE PLATĂ 9
2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII 9
2.9 RISCUL EVALUĂRII 9
2.10 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA 9
2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE 9
2.12 VALABILITATEA RAPORTULUI 9

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 11
3.2 LOCALIZARE – HARTA 11
3.3 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE) 12

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE 13

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 16
4.2 EVALUARE 16
4.2.1. Metoda comparațiilor directe 16
4.2.1.1. Caracteristici 16
4.2.1.2. Metodologie 17
4.2.2. Surse de INFORMATII 21

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 21

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului 21

6 ANEXE 23

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

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 bazeaza 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 in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36072, 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 existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

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 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 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.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în 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 evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.123 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **1.123,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36072	36072/Baia	**1.123,00 mp**
Total				**1.123,00 mp**

Imobilul (format din două parcele) 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. 36072" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit ***valoarea de piață*** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardrul 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 evaluarii. Tipul valorii estimate

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general(IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si 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 cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **NOIEMBRIE 2020,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 09.11.2020).

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 – 4,8674 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât

principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.7 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 fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 15.10.2020.

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 menționați la capitolul aferent. Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

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 sufera 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea A, E, M
ANEVAR

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.123 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **1.123,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36072	36072/Baia	**1.123,00 mp**
otal				**1.123,00 mp**

- ✓ 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 arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 1.123,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum.

3.2 Localizare – harta

Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglementează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Analiza pieţei constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi.

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp, precum şi stocul de proprietăţi existente în fază de proiect. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Piaţa imobiliară specifică în care se regăseşte proprietatea evaluată este piaţa proprietăţilor a cărei arie geografică se află în zona localităţii Baia.

3.3.1 Piaţa terenurilor

Piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este medie, atat datorita situatiei economice generata de criza economica dar si de recesiunea pietei imobiliare.

In cadrul Com. Baia, in general se constata o inghetare a tranzactiilor si o reducere a preturilor. In prezent zona analizata ofera o cantitate mica de oferte si tranzactii pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 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.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 1.123 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36072

https://www.olx.ro/oferta/teren-ID862U5.html#a437e061c7

Teren

3 €

Proprietar

Intravilan

Nou tău Mercedes-Benz

Descriere

Vânzător

vasilica

Anunțurile utilizatorului

0757 324 172

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Folticeni, judet Suceava

RAPORTEAZĂ

Teren în suprafață de 1.123 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36072

https://lajumate.ro/teren-intravilan-10000-mppraxiafalticenijud-suceava-11801892.html

Teren intravilan 10000 mp,Praxia,Falticeni,jud Suceava

Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

3 EUR

Zona	**Sud**	Tip teren	**Teren construcții**
Clasificare teren	**Intravilan**	Suprafață teren (m²)	**10000**

teren intravilan 10000 mp,2 parcele de 5000 mp,deschidere totala de 100 m la drum national spre Tg Neamt,la intrare in Praxia dinspre Falticeni pe partea stanga,bun pentru case.

paul
PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren în suprafață de 1.123 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36072

https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#fd73fb69ef

01 — 04

Fotografie mare

Vânzător

Aurel

0730 023 960

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Rasca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de Proprietar | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 5 000 m²

Mercedes-Benz. Noul Leu Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.

Descriere

Vand teren in com. Rîșca, sat Buda (in Buda 2) – 5 000 mp.
Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Rîșca, pe partea dreapta, inainte de scoala cu 400 m
Front stradal: 13 m.

4 ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaţionale de Evaluare, ediţia 2020, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximilizează productivitatea şi care este posibilă, permisă legal şi 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 piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul 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 participanţii pe piaţă;

2. Să reflecte cerinţa de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic;

3. Cerinţa ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibil fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piaţă, 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 si 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 fezabilităţii 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 şi este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piaţă a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată atât pentru teren în varianta teren curţi construcţii.

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparaţiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

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 participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot 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 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)		25.800	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	**1.123,00**	8.600,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		3,0	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-25%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,8	-0,8
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intrvalul 15 - 25%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -25%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2**	**2**	**2**
2	**Drept de proprietate transmis**	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	La piata	La piata	**La piata**
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	**Nu este cazul**
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**09.11.2020**	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,3**	**2,3**	**2,3**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
		Corectii specifice proprietatii			
7	**Localizare**	**intravilan, comuna Baia, jud. Suceava**	comuna Vadu Moldovei, sat Ciumulești, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

8	**Acces teren**	**Drum pietruit**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,1	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Se vor aplica corecții de 5% negative la comparabilele 1, 2 și 3 deoarece acestea au acces la drum asfaltat, iar proprietatea subiect are acces la drum pietruit.			
9	**Suprafata**	**1.123,00**	8.600,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-7.477,0	-3.877,0	-3.877,0
	Ajustare (%)		3,74%	1,93%	1,93%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,08	0,04	0,04
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (1123-8600)/100 *0.05%=3,74% pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Coreciile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	**Deschidere (m) sau Raportul laturilor**	**105,14 ml**	cca 21 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		8,4%	5,5%	9,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,1	0,2
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.10% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (105,14-21)*0.1%=8,4% pozitiv.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,2	0,1	0,1
	Ajustare NETA (%)		7,1%	2,4%	6,1%
	Ajustare BRUTA		0,4	0,3	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		17,1%	12,4%	16,1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,41**	**2,30**	**2,39**
	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)	2,30	2,30		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**2,30**			**Valori unitare**
Valoare teren (EUR)		2.588	rounjit	**2.600**	**2,32**
Valoare teren (LEI)				**12.655**	**11,27**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **09.11.2020**
1 EUR= **4,8674**

✓ Valoarea unitara = 2,32 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 2.600 EURO (echivalent a 12.655 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

Teren în suprafață de 1.123 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36072

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

Abordarea prin COMPARATII

✓ 2.600 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 1.123 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia"** este de:

12.655 LEI

(Echivalent a 2.600 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 – 4,8674 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 **NOIEMBRIE 2020**;
- 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea EPI
ANEVAR

6 Anexe

6.1 Fotografii

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

Nr. cerere	25729
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089337513

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36072 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36072	1.123	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit-la intersectia str.Hangiului cu str.Naibei

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3900 / 26/02/2018		
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1016, 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 .

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

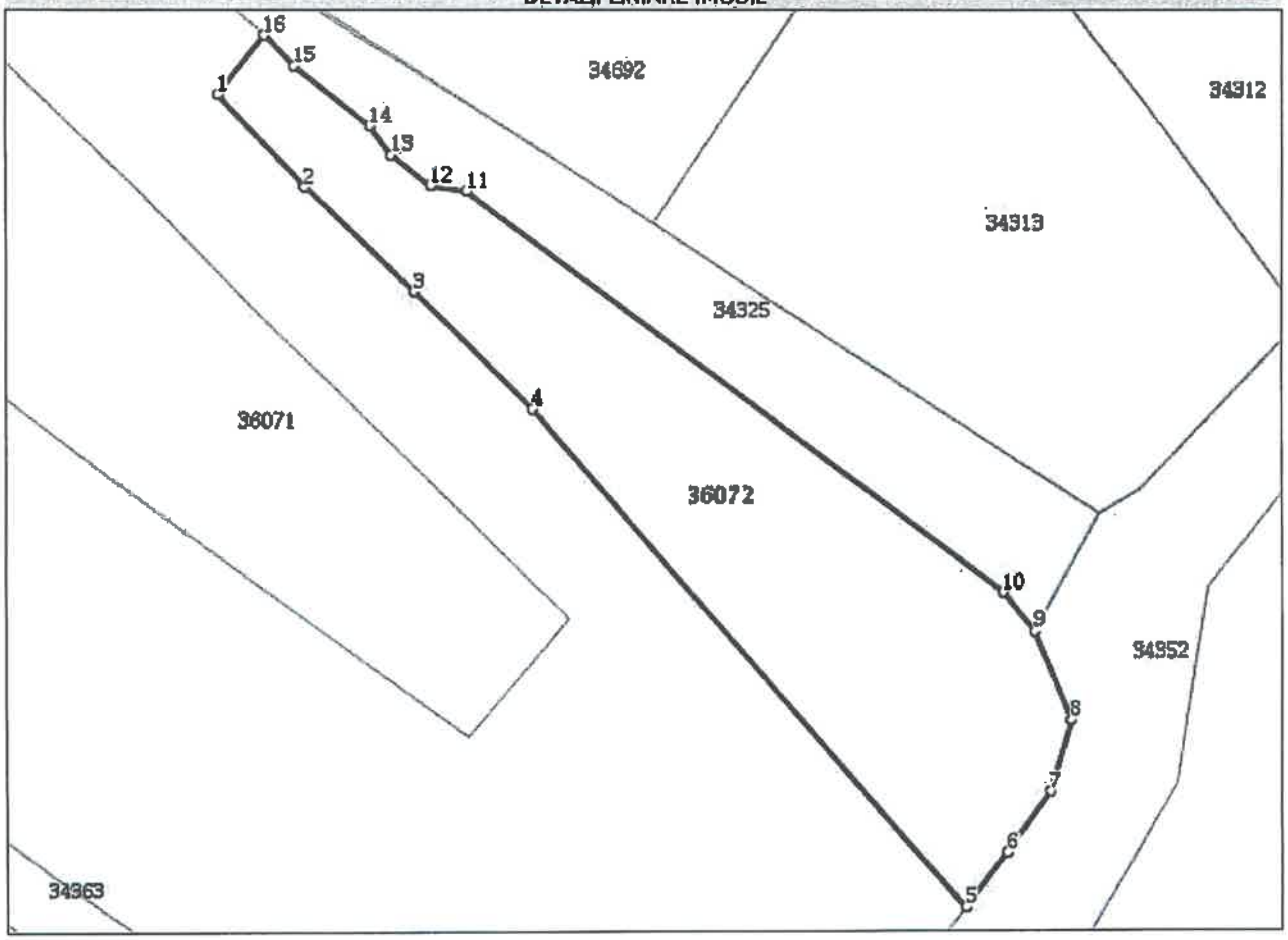
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36072	1.123	teren partial imprejmuit-la intersectia str.Hangiului cu str.Nalbei

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.123	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	10.272
2	3	12.24
3	4	13.55
4	5	53.49
5	6	5.545
6	7	6.104

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
7	8	5.95
8	9	7.878
9	10	4.114
10	11	54.349
11	12	2.904
12	13	4.054
13	14	2.898
14	15	7.863
15	16	3.495
16	1	6.178

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **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 şi ora generării,
22/10/2020, 12:31

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. 281/11.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36116

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	**11.11.2020**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCĂ
CRISTINA ELENA
Legitimație Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EPI
ANEVAR

Notă:
Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, 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 451 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **451,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36116	36116/Baia	**451,00 mp**
Total				**451,00 mp**

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

Imobilul se afla in proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT** și are următoarele vecinătăți:

- la N – proprietăți particulare;
- la S – drum comunal (nr. cad. 34422);
- la E – proprietăți particulare, nr. cad. 36115;
- la V – proprietăți particulare, nr. cad. 36408.

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 15.10.2020 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și 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 2020:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 15.10.2020 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 delimiteaza 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:

4.770 LEI

(Echivalent a 980 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 11.11.2020 de 1 EUR – 4,8678 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCĂ CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea EPI
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 si 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 Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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 semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specialitatea: ET
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII 6

2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE 6
2.2 OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII 7
2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 8
2.4 BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE 8
2.5 DATA ESTIMARII VALORII 8
2.6 MONEDA RAPORTULUI 8
2.7 MODALITOȚI DE PLATĂ 9
2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII 9
2.9 RISCUL EVALUĂRII 9
2.10 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA 9
2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE 9
2.12 VALABILITATEA RAPORTULUI 9

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 11
3.2 LOCALIZARE – HARTA 11
3.3 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE) 12

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE 13

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 16
4.2 EVALUARE 16
4.2.1. Metoda comparațiilor directe 16
4.2.1.1. Caracteristici 16
4.2.1.2. Metodologie 17
4.2.2. Surse de INFORMATII 21

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 21

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului 21

6 ANEXE 23

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

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 bazeaza 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 in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36116, 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 existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

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 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 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.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în 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 evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 451 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **451,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36116	36116/Baia	**451,00 mp**
Total				**451,00 mp**

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. 36116" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit ***valoarea de piață*** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardrul 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 evaluarii. Tipul valorii estimate

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general(IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si 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 cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **NOIEMBRIE 2020,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 11.11.2020).

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 – 4,8678 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât

principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.7 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 fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 15.10.2020.

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 mentionați 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 sufera 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2016
Specializarea EPI
ANEVAR

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 451 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **451,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36116	36116/Baia	**451,00 mp**
Total				**451,00 mp**

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
- ✓ Pe teren se află edificată o construcție ce nu face obiectul prezentului raport de evaluare.

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 arabil, în suprafață totală de 451,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum.

3.2 Localizare – harta

Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglementează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Analiza pieţei constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi.

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp, precum şi stocul de proprietăţi existente în fază de proiect. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Piaţa imobiliară specifică în care se regăseşte proprietatea evaluată este piaţa proprietăţilor a cărei arie geografică se află în zona localităţii Baia.

3.3.1 Piaţa terenurilor

Piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este medie, atat datorita situatiei economice generata de criza economica dar si de recesiunea pietei imobiliare.

In cadrul Com. Baia, in general se constata o inghetare a tranzactiilor si o reducere a preturilor. In prezent zona analizata ofera o cantitate mica de oferte si tranzactii pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

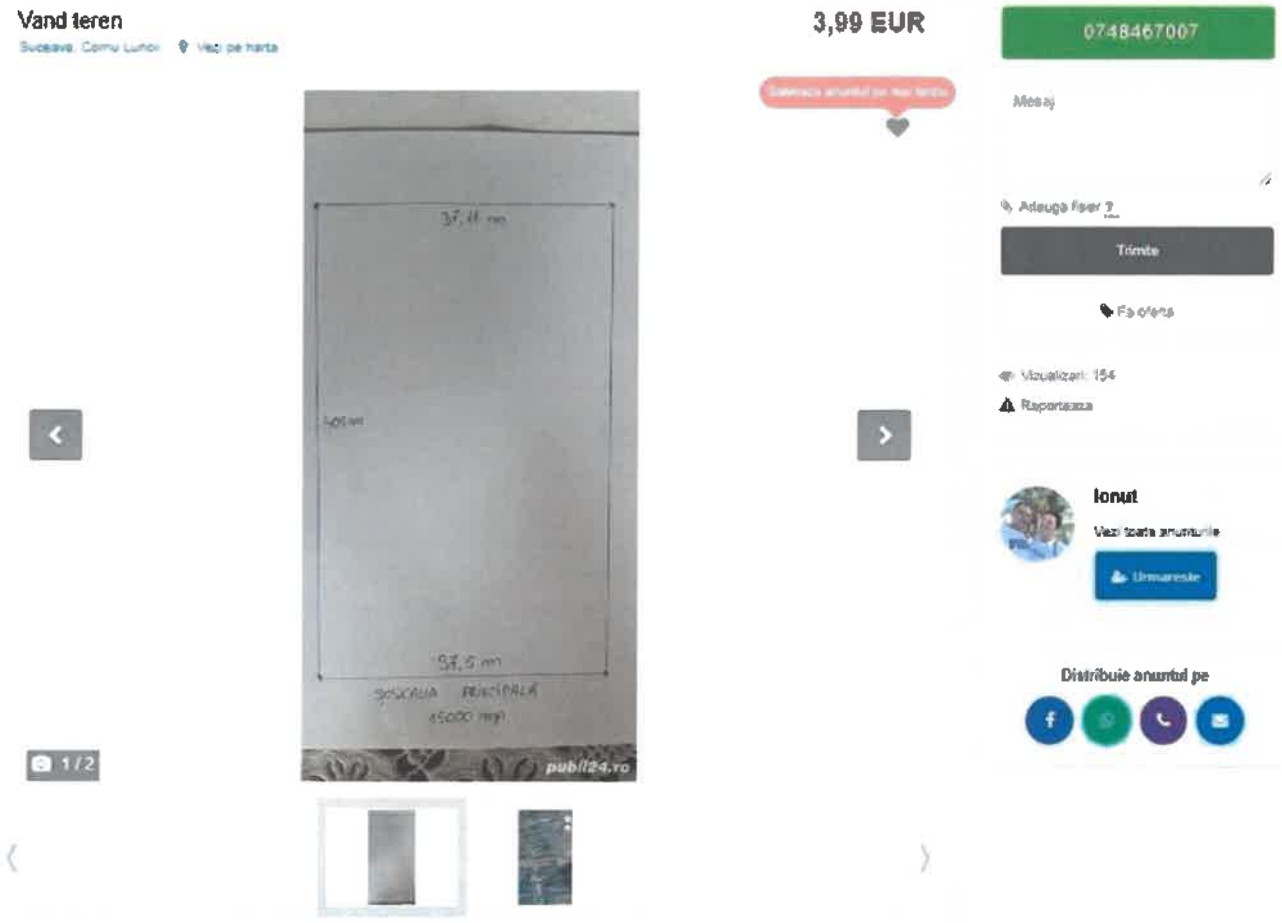
Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 3,00 – 4,00 euro/mp.

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.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 451 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36116

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/683660hd65dd7794eiii9dh5d7419017.html



Descriere

vand teren intravilan 15 000 mp situat in Com. Comu lunii ..la 200m de Paec si aprox. 10 km de orasul Falticeni ..cu deschidere la DN2E(37.6 m)

Teren în suprafață de 451 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36116

https://lajumate.ro/teren-intravilan-10000-mppraxiafalticenijud-suceava-11801892.html

Teren intravilan 10000 mp,Praxia,Falticeni,jud Suceava

Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

3 EUR

Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	10000

teren intravilan 10000 mp,2 parcele de 5000 mp,deschidere totala de 100 m la drum national spre Tg Neamt,la intrare in Praxia dinspre Falticeni pe partea stanga,bun pentru case.

paul
PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Tel. 0722/203910

Teren în suprafață de 451 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36116

https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#fd73fb69ef

01 — 04

Fotografie mare

Vanzator

Aurel

0730 021 950

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Resca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de Proprietar | Extravilan / intravilan Intravilan | Suprafata utila: 5 000 m²

Mercedes-Benz. Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.

Descriere

Vand teren in com. Rîșca, sat Buda (in Buda 2) – 5 000 mp.
Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Rîșca, pe partea dreapta, inainte de scoala cu 400 m.
Front stradal: 13 m.

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaţionale de Evaluare, ediţia 2020, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximilizează productivitatea şi care este posibilă, permisă legal şi 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 piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul 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 participanţii pe piaţă;
2. Să reflecte cerinţa de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic;
3. Cerinţa ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibil fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piaţă, 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 si 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 fezabilităţii 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 şi este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piaţă a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată atât pentru teren în varianta teren curţi construcţii.

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparaţiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

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 participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot 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 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)**		59.850	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	**451,00**	15.000,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,0	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-35%	-25%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,8	-0,8
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intrvalul 15 - 30%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -25% pentru comparabilele 2 și 3 și -35% pentru comparabila 1.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**3**	**2**	**2**
2	**Drept de proprietate transmis**	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**11.11.2020**	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,6**	**2,3**	**2,3**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, comuna Baia, jud. Suceava**	comuna Cornu Luncii, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

8	**Acces teren**	**Drum pietruit**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,1	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Se ajusteaza cu 5% negativ comparabilele 1, 2 și 3 deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	**Suprafata**	**451,00**	15.000,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-14.549,0	-4.549,0	-4.549,0
	Ajustare (%)		7,27%	2,27%	2,27%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,19	0,05	0,05
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (451-15000)/100 *0.05%=7,27% pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Coreciile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	**Deschidere (m) sau Raportul laturilor**	**6,99 ml**	cca 37,50 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-3,0%	-4,3%	-0,6%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,1	-0,1	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.10% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (6,99-37,50)*0.1%=3,0% negativ.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,0	-0,2	-0,1
	Ajustare NETA (%)		-0,7%	-7,0%	-3,3%
	Ajustare BRUTA		0,40	0,26	0,18
	Ajustare BRUTA (%)		15,3%	11,6%	7,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,57**	**2,09**	**2,18**
	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)	2,18	2,18		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**2,18**			**Valori unitare**
Valoare teren (EUR)		981	rounjit	**980**	**2,18**
Valoare teren (LEI)				**4.770**	**10,58**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **11.11.2020**

1 EUR= **4,8678**

✓ Valoarea unitara = 2,18 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 980 EURO (echivalent a 4.770 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

✓ 980 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 451 mp din intravilanul comunei Baia"** este de:

4.770 LEI

(Echivalent a 980 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 – 4,8678 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 **NOIEMBRIE 2020**;
- 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15167
Valabil 2020
Specializarea EP
ANEVAR

6 Anexe

6.1 Fotografii

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

Nr. cerere	25733
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089338694

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36116 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36116	451	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
18698 / 27/08/2018		
Act Notarial nr. 3546, din 23/08/2018 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 36116 a imobilului cu numarul cadastral 36116/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35883 inscris in cartea funciara 35883;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7512, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35883/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19062 din 25/09/2017;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

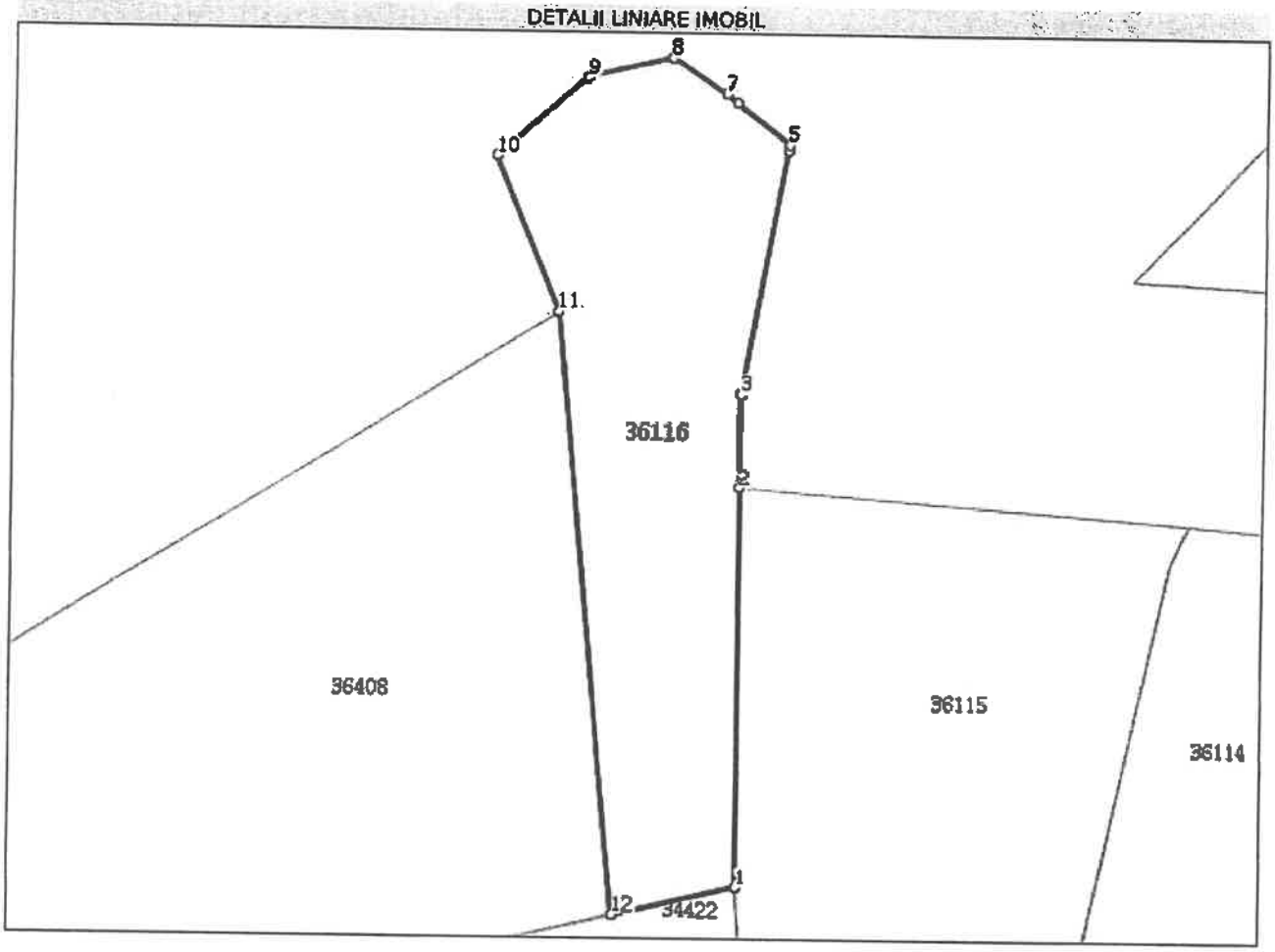
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36116	451	teren partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	451	Camp la Pandel	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	22.132
2	3	5.086
3	4	13.887
4	5	0.327
5	6	3.669
6	7	0.819

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	3.598
8	9	4.762
9	10	6.687
10	11	9.357
11	12	33.491
12	1	6.995

**** 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 condițiile 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 conținute de document se poate face la adresa **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,
22/10/2020, 12:35

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. 255/19.10.2020

RAPORT DE EVALUARE

Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36478

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	**19.10.2020**

Notă:
Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, 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 772 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **772,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36478	36478/Baia	**772,00 mp**
Total				**772,00 mp**

- ✓ Utilităţi: electricitate, apă, canalizare.

Imobilul se afla in proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT** și are următoarele vecinătăţi:

- la N – nr. cad. drum comunal (nr. cad. 34558);
- la S – proprietăţi particulare;
- la E – nr. cad. 36479;
- la V – nr. cad. 36477.

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 15.10.2020 de către evaluator imobiliar Ţibulcă 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 ţinut cont de scopul evaluării, tipul proprietăţilor și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2020:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 15.10.2020 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 delimiteaza 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:

8.579 LEI

(Echivalent a 1.760 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 19.10.2020 de 1 EUR – 4,8746 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 si 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 Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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 semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

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

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII **6**

2.1 IPOTEZE ŞI CONDIŢII LIMITATIVE 6
2.2 OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCŢIUNILE EVALUĂRII 7
2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 8
2.4 BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE 8
2.5 DATA ESTIMARII VALORII 8
2.6 MONEDA RAPORTULUI 8
2.7 MODALITOŢI DE PLATĂ 9
2.8 INSPECŢIA PROPRIETĂŢII 9
2.9 RISCUL EVALUĂRII 9
2.10 INFORMAŢIILE UTILIZATE ŞI SURSELE ACESTORA 9
2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE 9
2.12 VALABILITATEA RAPORTULUI 9

3 PREZENTAREA DATELOR **11**

3.1 DESCRIEREA PROPRIETĂŢII 11
3.2 LOCALIZARE – HARTA 11
3.3 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE) 12

4 ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE **13**

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 16
4.2 EVALUARE 16
4.2.1. Metoda comparaţiilor directe *16*
4.2.1.1. Caracteristici *16*
4.2.1.2. Metodologie *17*
4.2.2. Surse de INFORMATII *21*

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI **21**

5.1.1.1. Rezultatele obţinute. Opinia evaluatorului *21*

6 ANEXE **23**

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

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 bazeaza 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 in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36478, 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 existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

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 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 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.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în 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 evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 772 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **772,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36478	36478/Baia	**772,00 mp**
Total				**772,00 mp**

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. 36478" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit ***valoarea de piață*** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardrul 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 evaluarii. Tipul valorii estimate

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general(IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si 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 cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **OCTOMBRIE 2020,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 19.10.2020).

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 – 4,8746 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât

principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.7 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 fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 15.10.2020.

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 mentionați 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 sufera 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 în suprafață de 772 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **772,00 mp;**

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36478	36478/Baia	**772,00 mp**
Total				**772,00 mp**

- ✓ 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 arabil, în suprafață totală de 772,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum.

3.2 Localizare – harta

Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglementează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Analiza pieţei constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi.

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp, precum şi stocul de proprietăţi existente în fază de proiect. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Piaţa imobiliară specifică în care se regăseşte proprietatea evaluată este piaţa proprietăţilor a cărei arie geografică se află în zona localităţii Baia.

3.3.1 Piaţa terenurilor

Piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este medie, atat datorita situatiei economice generata de criza economica dar si de recesiunea pietei imobiliare.

In cadrul Com. Baia, in general se constata o inghetare a tranzactiilor si o reducere a preturilor. In prezent zona analizata ofera o cantitate mica de oferte si tranzactii pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 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.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 772 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36478

https://www.olx.ro/oferta/teren-ID862U5.html#a437e061c7

Vânzător

vasilica

Anunțurile utilizatorului

0757 724 172

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Fălticeni, județul Suceava

Teren

3 €

Obținut de: Proprietar

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafața utilă: 0 000 m²

Mercedes-Benz: Vezi noi Mercedes-Benz. Primele 6 luni, gratuit.

Descriere

Teren intravilan situat în sat Dumulesti strada catre manastirea Domnesti cu 21 metri latime si posibilitatea de 2 intrari.3 euro m/p .nr tel. 757724172 sau pe de mai jos.

Adăugat de pe telefon la 10:30, 7 iunie 2020

Vizualizări: 5326

Numărul anunțului: 119651621

Îmi place 0

Distribuie

RAPORTEAZĂ

AFLĂ MAI MULTE

Appdetizer

Teren în suprafață de 772 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36478

https://lajumate.ro/teren-intravilan-10000-mppraxiafalticenijud-suceava-11801892.html

Teren intravilan 10000 mp,Praxia,Falticeni,jud Suceava

Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

3 EUR

Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	10000

teren intravilan 10000 mp,2 parcele de 5000 mp,deschidere totala de 100 m la drum national spre Tg Neamt,la intrare in Praxia dinspre Falticeni pe partea stanga,bun pentru case.

paul
PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren în suprafață de 772 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36478

https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#fd73fb69ef

01 — 04

Fotografiile mele

Vanzator

Aurel

Pe site din an 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Resca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Client de Proprietar | Extravilan / Intravilan Intravilan | Suprafata teren: 5 000 m²

(P) Mercedes-Benz: Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.

Descriere

Vand teren in com. Rîșca, sat Buda (in Buda 2) – 5 000 mp.
Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Rîșca, pe partea dreapta, inainte de scoala cu 400 m.
Front stradal: 13 m.

4 ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaţionale de Evaluare, ediţia 2020, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximilizează productivitatea şi care este posibilă, permisă legal şi 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 piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul 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 participanţii pe piaţă;

2. Să reflecte cerinţa de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic;

3. Cerinţa ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibil fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piaţă, 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 si 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 fezabilităţii 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 şi este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piaţă a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată atât pentru teren în varianta teren curţi construcţii.

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparaţiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

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 participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot 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 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)**		25.800	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	**772,00**	8.600,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		3,0	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-25%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,8	-0,8
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intrvalul 15 -25%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -25%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2**	**2**	**2**
2	**Drept de proprietate transmis**	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	**Cheltuleli necesare imediat dupa cumparare**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**19.10.2020**	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,3**	**2,3**	**2,3**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, comuna Baia, jud. Suceava**	comuna Vadu Moldovei, sat Ciumulești, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			

8	**Acces teren**	**Drum asfaltat**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
9	**Suprafata**	**772,00**	8.600,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-7.828,0	-4.228,0	-4.228,0
	Ajustare (%)		3,91%	2,11%	2,11%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,09	0,05	0,05
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (772-8600)/100 *0.05%=3,91% pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Coreciile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	**Deschidere (m) sau Raportul laturilor**	**48,63 ml**	cca 21 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		13,8%	-0,7%	17,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,3	0,0	0,4
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.50% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (48,63-21)*0.5%=9,7% pozitiv.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,4	0,0	0,4
	Ajustare NETA (%)		17,7%	1,4%	19,9%
	Ajustare BRUTA		0,4	0,1	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		17,7%	2,8%	19,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,65**	**2,28**	**2,70**
	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)	2,28	2,28		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**2,28**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	1.762	rounjit	**1.760**	**2,28**
	Valoare teren (LEI)			**8.579**	**11,11**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 19.10.2020
1 EUR= 4,8746

✓ Valoarea unitara = 2,28 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 1.760 EURO (echivalent a 8.579 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

Teren în suprafață de 772 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36478

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

Abordarea prin COMPARATII

✓ 1.760 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 772 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia"** este de:

8.579 LEI

(Echivalent a 1.760 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 – 4,8746 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 2020**;
- 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

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

Nr. cerere	25771
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089343630

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36478 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str Invatator Gheorghe Onisoru, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36478	772	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17723 / 24/08/2020		
Act Notarial nr. 2696, din 20/08/2020 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 36478 a imobilului cu numarul cadastral 36478/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35886 inscris in cartea funciara 35886;	A1
Act Normativ nr. ANEXA 12 inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Baia, din 30/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 7517, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA; Act Normativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35886/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19063 din 25/09/2017;	
Act Administrativ nr. 23, din 27/02/2019 emis de COMUNA BAIA;		
B3	Se noteaza schimbarea apartenentei imobilului de sub A1, de la RGI nr 19063 din 25.09.2017, de la domeniul public al comunei la domeniul privat	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35886/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 7851 din 27/03/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

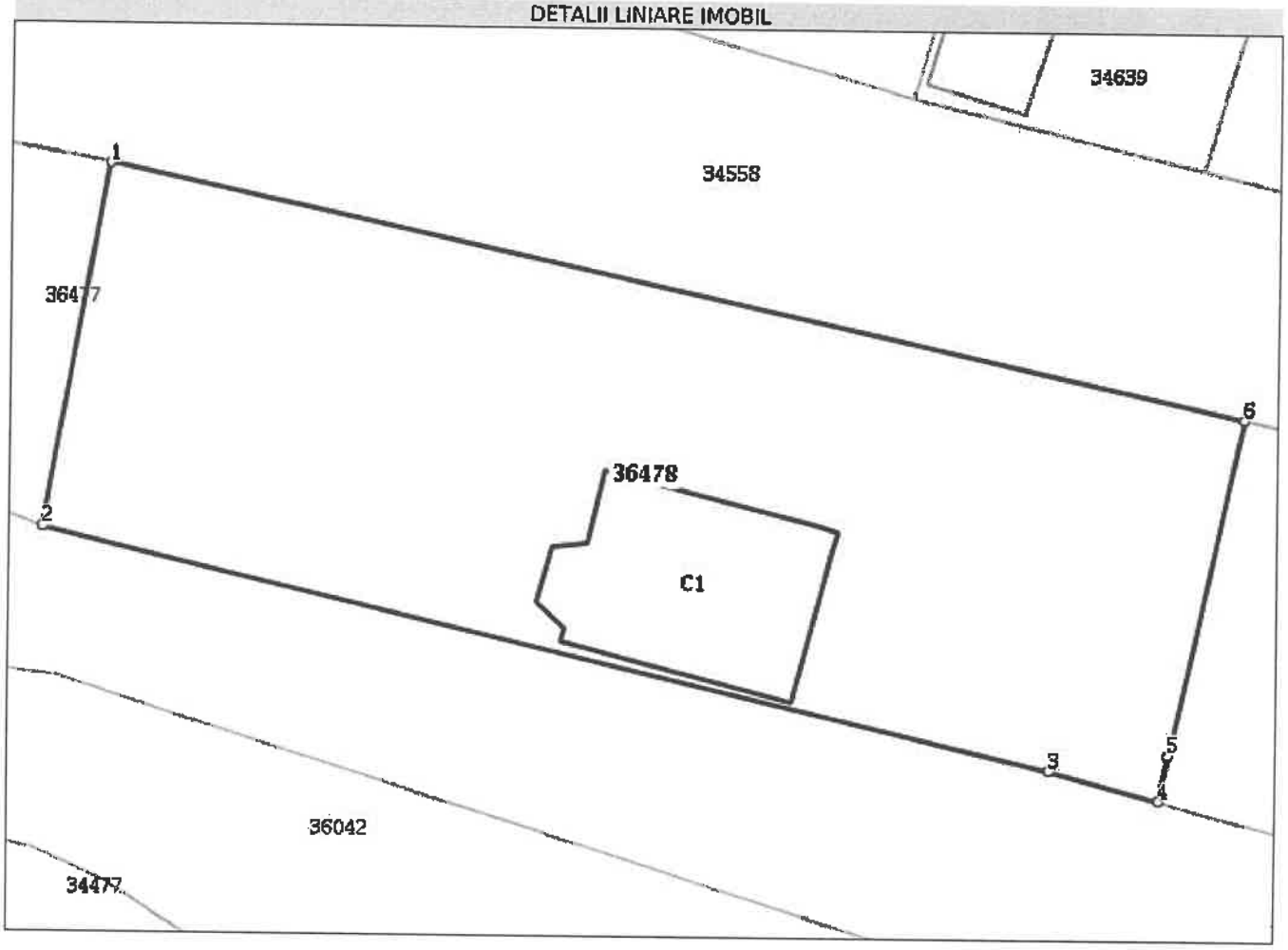
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36478	772	teren partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	772	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36478-C1	constructii de locuinte	78	Fara acte	S. construita la sol:78 mp; temelie,fara acte , nu face obiectul planului

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	15.592
2	3	43.295
3	4	4.782
4	5	1.991

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
5	6	14.489
6	1	48.632

**** 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 condițiile 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 conținute de document se poate face la adresa **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,
22/10/2020, 13:26

O.C.P.I. GIURGIUVA
MOROȘAN IULIA

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. 259/21.10.2020

RAPORT DE EVALUARE

Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36479

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	**21.10.2020**

Notă:
Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, 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 1.132 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **1.132,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36479	36479/Baia	**1.132,00 mp**
Total				**1.132,00 mp**

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
- ✓ Pe suprafata de 1.132 mp se află edificată o locuință ce nu face obiectul prezentului raport.

Imobilul se afla in proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT** și are următoarele vecinătăți:

- la N – nr. cad. drum comunal (nr. cad. 34558);
- la S – proprietăți particulare;
- la E – nr. cad. 36480;
- la V – nr. cad. 36478.

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 15.10.2020 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și 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 2020:

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

Teren în suprafață de 1.132 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36479

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 15.10.2020 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 delimiteaza 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:

13.013 LEI

(Echivalent a 2.670 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 21.10.2020 de 1 EUR – 4,8737 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 si 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 Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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 semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

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

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII 6

2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE 6
2.2 OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII 7
2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 8
2.4 BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE 8
2.5 DATA ESTIMARII VALORII 8
2.6 MONEDA RAPORTULUI 8
2.7 MODALITOȚI DE PLATĂ 9
2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII 9
2.9 RISCUL EVALUĂRII 9
2.10 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA 9
2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE 9
2.12 VALABILITATEA RAPORTULUI 9

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 11
3.2 LOCALIZARE – HARTA 11
3.3 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE) 12

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE 13

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 16
4.2 EVALUARE 16
4.2.1. Metoda comparațiilor directe *16*
4.2.1.1. Caracteristici *16*
4.2.1.2. Metodologie *17*
4.2.2. Surse de INFORMATII *21*

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 21

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului *21*

6 ANEXE 23

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

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 bazeaza 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 in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36479, 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 existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

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 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 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.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în 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 evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1. 32 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **1.132,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36479	36479/Baia	**1.132,00 mp**
Total				**1.132,00 mp**

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. 36479" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit ***valoarea de piață*** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardrul 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 evaluarii. Tipul valorii estimate

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general(IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si 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 cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **OCTOMBRIE 2020,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 21.10.2020).

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 – 4,8737 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât

principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.7 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 fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 15.10.2020.

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 mentionați 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 sufera 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 în suprafață de 1.132 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **1.132,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	36479	36479/Baia	**1.132,00 mp**
Total				**1.132,00 mp**

- ✓ 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 arabil, în suprafață totală de 1.132,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum.

3.2 Localizare – harta

Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglementează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Analiza pieţei constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi.

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp, precum şi stocul de proprietăţi existente în fază de proiect. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Piaţa imobiliară specifică în care se regăseşte proprietatea evaluată este piaţa proprietăţilor a cărei arie geografică se află în zona localităţii Baia.

3.3.1 Piaţa terenurilor

Piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este medie, atat datorita situatiei economice generata de criza economica dar si de recesiunea pietei imobiliare.

In cadrul Com. Baia, in general se constata o inghetare a tranzactiilor si o reducere a preturilor. In prezent zona analizata ofera o cantitate mica de oferte si tranzactii pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 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.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 1.132 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36479

https://www.olx.ro/oferta/teren-ID862U5.html#a437e061c7

Vânzător

vasilica

Anunțurile utilizatorului

0757 726 172

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Fălticeni, județul Suceava

Teren

3 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Oferit de Proprietar

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafața utilă 0 000 m²

Mercedes-Benz Noul sau Mercedes-Benz.
Primele 6 luni. gratuit.

Descriere

Teren intravilan situat in sat ciumulesti spre catre manastires cumparani cu 21 metri latime si posibilitatea de 2 intrari.3 euro m/p .nr tel. 757726172 sau cei de mai jos.

Anunț adăugat prin aplicația mobilă OLX.ro
disponibilă pentru Android. iOS

Adăugat de pe telefon la data. 7 luna 2020

Vizualizări 2024

Numar anunț 1080162

Îmi place 1

Distribuie

RAPORTEAZĂ

Teren în suprafață de 1.132 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36479

https://lajumate.ro/teren-intravilan-10000-mppraxiafalticenijud-suceava-11801892.html

Teren intravilan 10000 mp,Praxia,Falticeni,jud Suceava

Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

3 EUR

1/2

Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	10000

teren intravilan 10000 mp,2 parcele de 5000 mp,deschidere totala de 100 m la drum national spre Tg Neamt,la intrare in Praxia dinspre Falticeni pe partea stanga,bun pentru case.

paul
PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren în suprafață de 1.132 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36479

https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#fd73fb69ef

01 — 04

Fotografie mare

Vanzator

Aurel

0730 021 969

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Rasca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de Proprietar | Extravilan / Intravilan Intravilan | Suprafata utile: 5 000 m²

Mercedes-Benz: Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.

Descriere

Vand teren in com. Rîșca, sat Buda (in Buda 2) – 5 000 mp.
Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Rîșca, pe partea dreapta, inainte de scoala cu 400 m.
Front stradal: 13 m.

4 ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaţionale de Evaluare, ediţia 2020, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximilizează productivitatea şi care este posibilă, permisă legal şi 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 piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul 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 participanţii pe piaţă;

2. Să reflecte cerinţa de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic;

3. Cerinţa ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibil fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piaţă, 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 si 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 fezabilităţii 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 şi este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piaţă a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată atât pentru teren în varianta teren curţi construcţii.

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparaţiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

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 participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot 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 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)		25.800	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	**1.132,00**	8.600,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		3,0	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-25%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,8	-0,8
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intrvalul 15 -25%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -25%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2**	**2**	**2**
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)		2,3	2,3	2,3

	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**21.10.2020**	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,3**	**2,3**	**2,3**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, comuna Baia, jud. Suceava**	comuna Vadu Moldovei, sat Ciumulești, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	**Acces teren**	**Drum asfaltat**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
9	**Suprafata**	**1.132,00**	8.600,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-7.468,0	-3.868,0	-3.868,0
	Ajustare (%)		3,73%	1,93%	1,93%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,08	0,04	0,04

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (1132-8600)/100 *0.05%=3,73% pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Coreciile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	**Deschidere (m) sau Raportul laturilor**	**61,09 ml**	cca 21 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		10,0%	2,8%	12,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,1	0,3
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.50% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (48,63-21)*0.5%=9,7% pozitiv.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,3	0,1	0,3
	Ajustare NETA (%)		13,7%	4,7%	14,0%
	Ajustare BRUTA		0,3	0,1	0,3
	Ajustare BRUTA (%)		13,7%	4,7%	14,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2

Teren în suprafață de 1.132 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36479

	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,56**	**2,36**	**2,56**
	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)	2,36	2,36		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**2,36**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	2.667	rounjit	**2.670**	**2,36**
	Valoare teren (LEI)			**13.013**	**11,50**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 21.10.2020

1 EUR= 4,8737

✓ Valoarea unitara = 2,36 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 2.670 EURO (echivalent a 13.013 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

✓ 2.670 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 1.132 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia"** este de:

13.013 LEI

(Echivalent a 2.670 EURO)

Teren în suprafață de 1.132 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36479

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 – 4,8737 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 2020**;
- 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

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

Nr. cerere	25769
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089342537

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36479 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str Invatator Gheorghe Onisoru, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36479	1.132	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
17723 / 24/08/2020		
Act Notarial nr. 2696, din 20/08/2020 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 36479 a imobilului cu numarul cadastral 36479/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 35886 inscris in cartea funciara 35886;	A1
Act Normativ nr. ANEXA 12 inventarul bunurilor care apartin domeniului public al comunei Baia, din 30/08/2002 emis de GUVERNUL ROMANIEI; Act Administrativ nr. 7517, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA; Act Normativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMANIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35886/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19063 din 25/09/2017;	
Act Administrativ nr. 23, din 27/02/2019 emis de COMUNA BAIA;		
B3	Se noteaza schimbarea apartenentei imobilului de sub A1, de la RGI nr 19063 din 25.09.2017, de la domeniul public al comunei la domeniul privat	A1
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35886/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 7851 din 27/03/2019;	

C. Partea III. SARCINI .

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

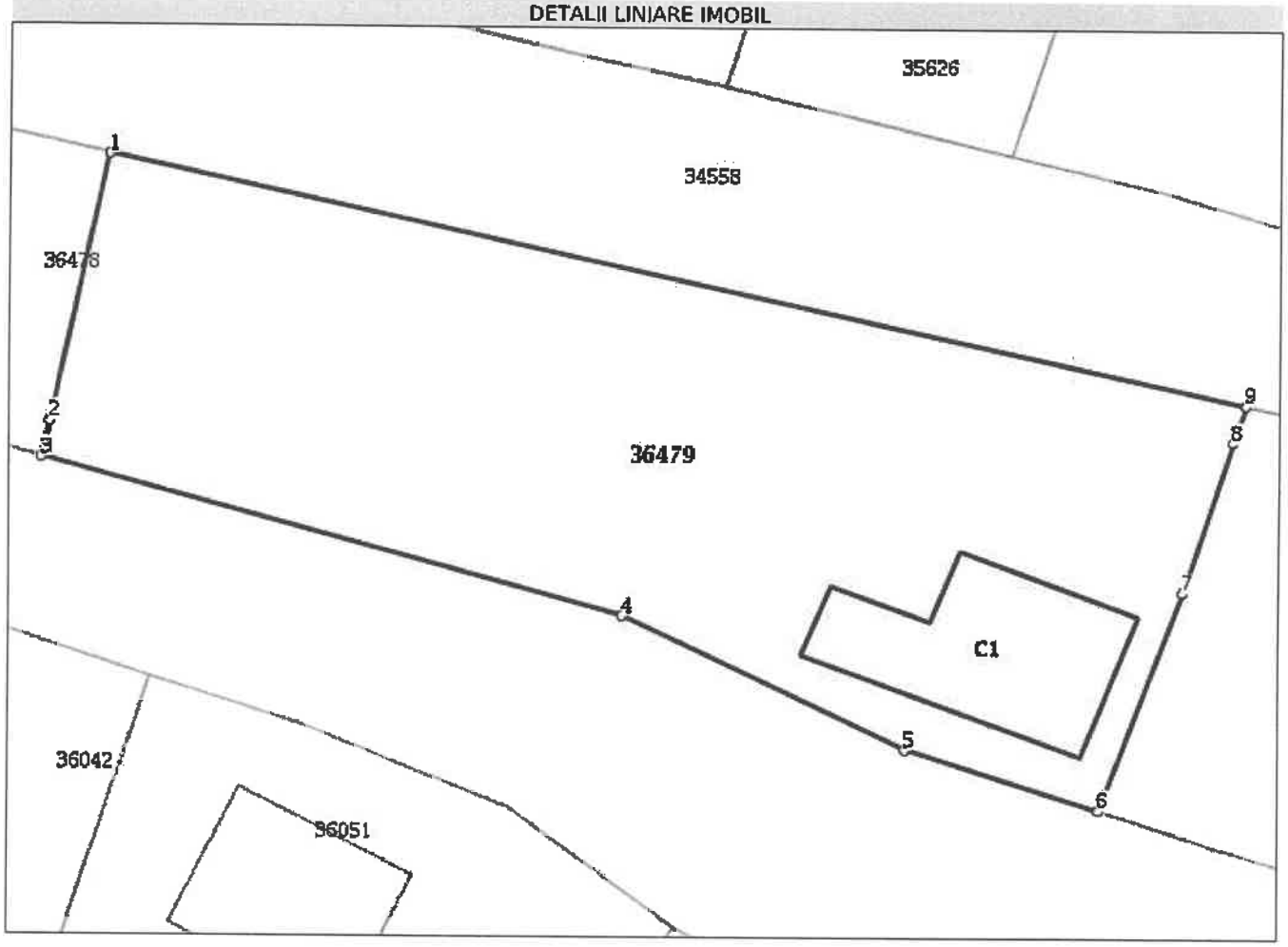
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36479	1.132	teren partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	1.132	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36479-C1	constructii de locuinte	102	Fara acte	S. construita la sol:102 mp; locuinta,fara acte , nu face obiectul planului

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	14.489
2	3	1.991
3	4	31.481
4	5	16.439

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment ** (m)
5	6	10.663
6	7	12.278
7	8	8.378
8	9	2.118
9	1	61.092

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conţine informaţiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condiţiile 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 activităţi şi procese administrative prevăzute de legislaţia în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă şi în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituţiei publice ori entităţii care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii şi realităţii informaţiilor conţinute de document se poate face la adresa **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 şi ora generării,
22/10/2020, 13:24

O.C.P.I. SUCEAVA
MOROŞAN IULIA
Ajutor registrator

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. 268/29.10.2020

RAPORT DE EVALUARE

Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37342

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	**29.10.2020**

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: APL
ANEVAR

Notă:
Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, 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 354 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **354,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	37342	37342/Baia	**354,00 mp**
Total				**354,00 mp**

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

Imobilul se afla in proprietatea **Comunei Baia, DOMENIUL PRIVAT** și are următoarele vecinătăți:

- la N – proprietăți particulare;
- la S – proprietăți particulare;
- la E – drum (nr. cad. 34383);
- la V – proprietăți particulare;

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 15.10.2020 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și 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 2020:

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 15.10.2020 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 delimiteaza 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:

3.900 LEI

(Echivalent a 800 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 29.10.2020 de 1 EUR – 4,8747 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea EPI
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 si 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 Nationala a Evaluatorilor Autorizati din Romania).

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 semneaza mai jos sunt membri ANEVAR, au indeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȚIBULCĂ
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Autorizarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII 6

2.1 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE 6
2.2 OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII 7
2.3 DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE 8
2.4 BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE 8
2.5 DATA ESTIMARII VALORII 8
2.6 MONEDA RAPORTULUI 8
2.7 MODALITOȚI DE PLATĂ 9
2.8 INSPECȚIA PROPRIETĂȚII 9
2.9 RISCUL EVALUĂRII 9
2.10 INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA 9
2.11 CLAUZA DE NEPUBLICARE 9
2.12 VALABILITATEA RAPORTULUI 9

3 PREZENTAREA DATELOR 11

3.1 DESCRIEREA PROPRIETĂȚII 11
3.2 LOCALIZARE – HARTA 11
3.3 STUDIU DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE) 12

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE 13

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 16
4.2 EVALUARE 16
4.2.1. Metoda comparațiilor directe 16
4.2.1.1. Caracteristici 16
4.2.1.2. Metodologie 17
4.2.2. Surse de INFORMATII 21

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 21

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului 21

6 ANEXE 23

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

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 bazeaza 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 in calcul din extrasul de carte funciară nr. 37342, 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 existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

2. Conditii 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 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 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.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în 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 evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 354 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **354,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	37342	37342/Baia	**354,00 mp**
Total				**354,00 mp**

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. 37342" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT.**

Conform scopului evaluării s-a urmărit ***valoarea de piață*** a obiectivului așa cum este aceasta definită în Standardrul 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 evaluarii. Tipul valorii estimate

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general(IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii 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 si 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 cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **OCTOMBRIE 2020,** dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 29.10.2020).

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 – 4,8747 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât

principalele premize care au stat la baza evaluării nu suferă modificări semnificative (nivelul riscurilor asociate unei investiții similare, cursul de schimb și evoluția acestuia comparativ cu puterea de cumpărare și cu nivelul tranzacțiilor pe piață imobiliară specifică, etc.)

2.7 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 fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 15.10.2020.

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 mentionați 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 sufera 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.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea EPI
ANEVAR

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 354 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **354,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
1	A	37342	37342/Baia	**354,00 mp**
Total				**354,00 mp**

- ✓ 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 arabil, în suprafață totală de 354,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum.

3.2 Localizare – harta

Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

Piaţa imobiliară se poate defini ca fiind interacţiunea dintre persoanele (fizice sau juridice) care schimbă drepturi de proprietate contra altor bunuri, cum ar fi banii. Această piaţă se defineşte pe baza tipului de proprietate, potenţialul de a produce venituri, localizare, caracteristicile investitorilor şi chiriaşilor tipici.

Piaţa imobiliară este influenţată de atitudinile, motivaţiile şi interacţiunile vânzătorilor şi cumpărătorilor şi are caracteristici diferite de cele ale pieţelor eficiente (este foarte sensibilă la situaţia pieţei de muncă şi stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influenţate de tipul de finanţare, durata rambursării şi rata dobânzii, este o piaţă care nu se autoreglementează, ci este afectată de multe reglementări guvernamentale şi locale, informaţiile despre tranzacţii similare nu sunt imediat disponibile, există decalaj între cerere şi ofertă, cererea poate fi volatilă datorită unor schimbări rapide în mărimea şi structura populaţiei).

Analiza pieţei constituie baza pentru a determina cea mai bună utilizare a unei proprietăţi.

Pe piaţa imobiliară, oferta reprezintă numărul dintr-un tip de proprietate care este disponibil pentru vânzare sau închiriere la diferite preţuri, pe o piaţă dată, într-o anumită perioadă de timp, precum şi stocul de proprietăţi existente în fază de proiect. Existenţa ofertei pentru o anumită proprietate la un anumit moment, anumit preţ şi un anumit loc indică gradul de raritate a acestui tip de proprietate.

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

Piaţa imobiliară specifică în care se regăseşte proprietatea evaluată este piaţa proprietăţilor a cărei arie geografică se află în zona localităţii Baia.

3.3.1 Piaţa terenurilor

Piata este mediul in care bunurile si serviciile se comercializeaza intre cumparatori si vanzatori, prin mecanismul pretului. Conceptul de piata presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fara restrictii intre cumparatori si vanzatori. Fiecare parte va reactiona la raporturile dintre cerere si oferta si la alti factori de stabilire a pretului, ca si la propria lor intelegere a utilitatii relative a bunurilor sau serviciilor si la nevoile si dorintele individuale.

Cererea pentru proprietati imobiliare similare este medie, atat datorita situatiei economice generata de criza economica dar si de recesiunea pietei imobiliare.

In cadrul Com. Baia, in general se constata o inghetare a tranzactiilor si o reducere a preturilor. In prezent zona analizata ofera o cantitate mica de oferte si tranzactii pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

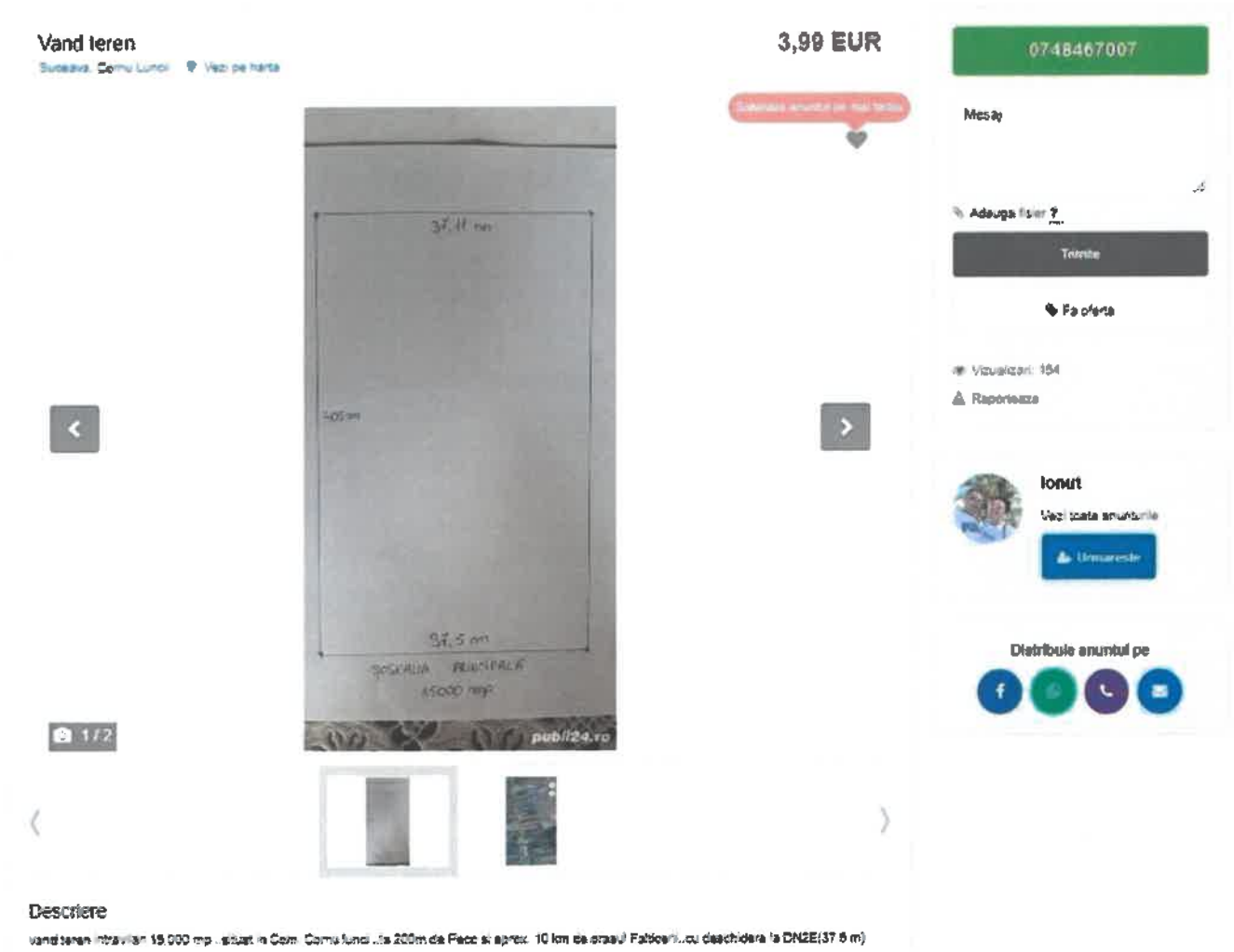
Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 3,00 – 4,00 euro/mp.

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.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 354 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37342

https://www.romimo.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-intravilan/anunt/vand-teren/683660hd65dd7794eiii9dh5d7419017.html



Teren în suprafață de 354 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37342

https://lajumate.ro/teren-intravilan-10000-mppraxiafalticenijud-suceava-11801892.html

Teren intravilan 10000 mp,Praxia,Falticeni,jud Suceava

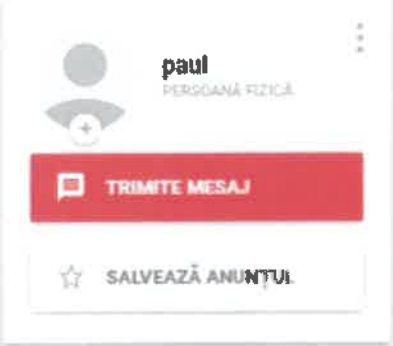
Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

3 EUR

Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	10000

teren intravilan 10000 mp,2 parcele de 5000 mp,deschidere totala de 100 m la drum national spre Tg Neamt,la intrare in Praxia dinspre Falticeni pe partea stanga,bun pentru case.



Tel. 0722/203910

Teren în suprafață de 354 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37342

https://www.olx.ro/oferta/teren-5-000-mp-com-risca-in-buda-2-ID74s3V.html#fd73fb69ef

01 — 04 Fotografii mare

Vânzător

Aurel

0730 021 960 Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Rasca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Oferit de Proprietar | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 5 000 m²

Mercedes-Benz. Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.

Descriere

Vand teren in com. Rîșca, sat Buda (in Buda 2) – 5 000 mp.
Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Rîșca, pe partea dreapta, inainte de scoala cu 400 m.
Front stradal: 13 m.

4 ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaţionale de Evaluare, ediţia 2020, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximilizează productivitatea şi care este posibilă, permisă legal şi 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 piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul 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 participanţii pe piaţă;

2. Să reflecte cerinţa de a fi permisă legal, fiind necesar să se ia în considerare orice restricţii în utilizarea activului, de exemplu, specificaţiile din planul urbanistic;

3. Cerinţa ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibil fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piaţă, 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 si 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 fezabilităţii 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 şi este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de piaţă a unui activ ce va reflecta cea mai bună utilizare a acestuia.

Cea mai bună utilizare este analizată atât pentru teren în varianta teren curţi construcţii.

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparaţiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

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 participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot 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 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)**		59.850	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	**354,00**	15.000,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,0	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-35%	-25%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,8	-0,8
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intrvalul 15 - 30%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -25% pentru comparabilele 2 și 3 și -35% pentru comparabila 1.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**3**	**2**	**2**
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)		2,6	2,3	2,3

	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,6	2,3	2,3
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	**Conditii de piata**	**29.10.2020**	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,6**	**2,3**	**2,3**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, comuna Baia, jud. Suceava**	comuna Cornu Luncii, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	**Acces teren**	**Drum pietruit**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,1	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Se ajusteaza cu 5& negativ comparabilele 1, 2 și 3 deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	**Suprafata**	**354,00**	15.000,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-14.646,0	-4.646,0	-4.646,0
	Ajustare (%)		7,30%	2,30%	2,30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,19	0,05	0,05

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (354-15000)/100 *0.05%=7,30% pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Coreciile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	**Deschidere (m) sau Raportul laturilor**	**32,16 ml**	cca 37,50 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-0,5%	-1,8%	1,9%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.10% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu (32,16-37,50)*0.1%=0,5% negativ.			
11	**Grad de echipare cu utilitati**	**Partial**	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	**Indicatori urbanistici**				
12,1	**POT**	**0%**	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	**CUT**	**0,00**	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	**Constructii demolabile pe teren**	**Nu**	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	**Alti factori**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,0	-0,1	0,0
	Ajustare NETA (%)		1,8%	-4,5%	-0,8%
	Ajustare BRUTA		0,33	0,20	0,21
	Ajustare BRUTA (%)		12,8%	9,1%	9,2%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**	**Comparabila relevanta**

	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2,64**	**2,15**	**2,23**
	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)	2,15	2,15		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	**2,15**			**Valori unitare**
	Valoare teren (EUR)	761	rounjit	**800**	**2,26**
	Valoare teren (LEI)			**3.900**	**11,02**

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 29.10.2020

1 EUR= 4,8747

✓ Valoarea unitara = 2,26 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 800 EURO (echivalent a 3.900 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

✓ 800 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 354 mp din intravilanul comunei Baia"** este de:

3.900 LEI

(Echivalent a 800 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 – 4,8747 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 2020;**
- 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2020
Specializarea: EPI
ANEVAR

6 Anexe

6.1 Fotografii

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

Nr. cerere	25777
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089344626

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37342 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	37342	354	Teren neimprejmuit; teren imprejmuit partial(din pct.23,22 gard lemn;din pct.21,20gard plasa de sarma)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
20037 / 14/09/2020		
Act Administrativ nr. 72, din 07/09/2020 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 6052, din 08/09/2020 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, CIF:4674790, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

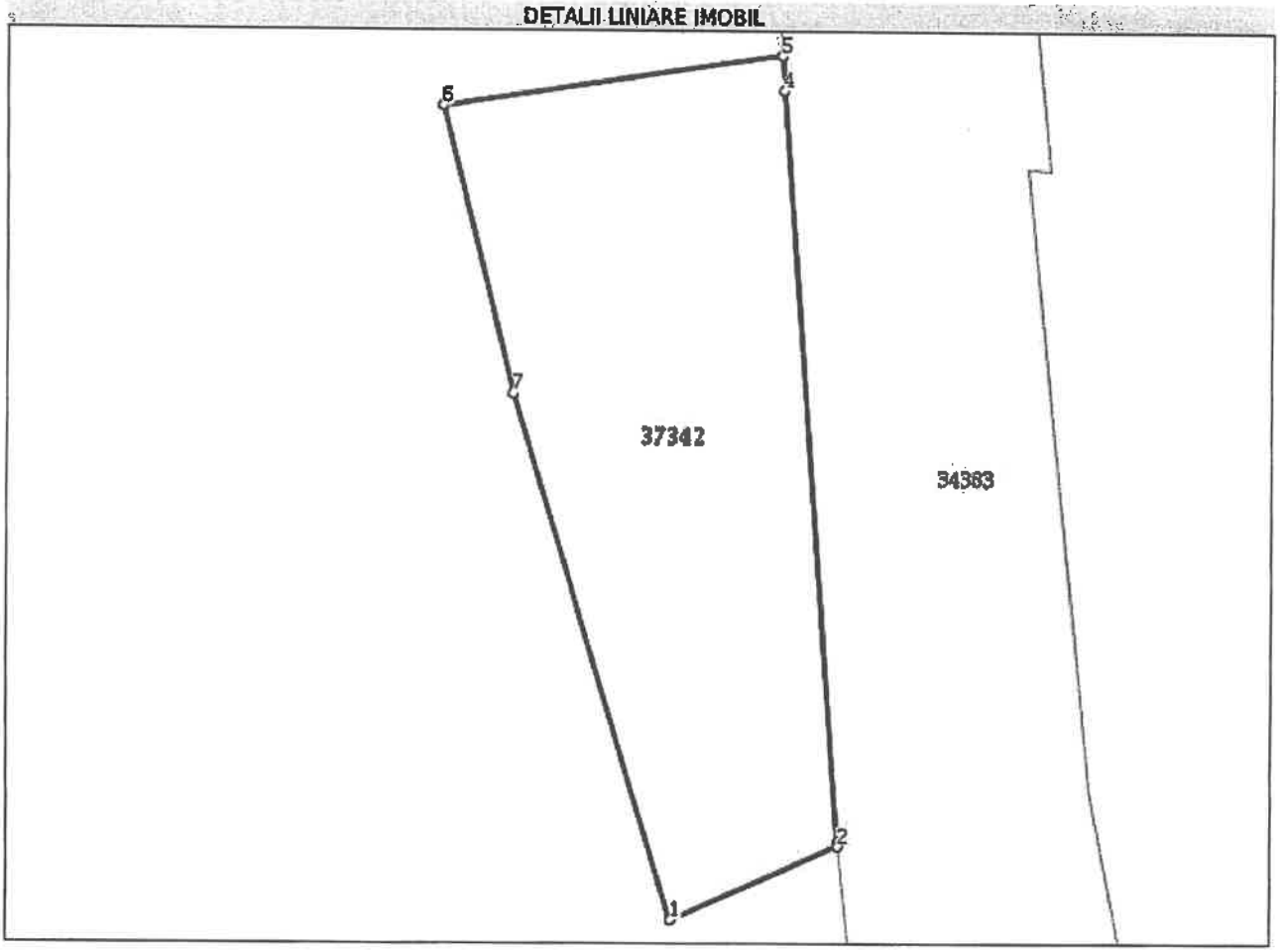
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
37342	354	teren împrejmuit parţial(din pct.23,22 gard lemn;din pct.21,20gard plasa de sarma)

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	354	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)
1	2	7.392
2	3	0.151
3	4	30.564
4	5	1.451
5	6	13.869
6	7	12.011

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (m)
7	1	22.189

**** 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 condițiile 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 conținute de document se poate face la adresa **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,
22/10/2020, 13:36