

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA - CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE
privind aprobarea cumpărării unei suprafețe totale de 11.171 mp teren
situat în comuna Baia județul Suceava,

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

- Referatul de aprobare prezentat de către d-na Tomescu Maria, primar al comunei Baia, județul Suceava, înregistrat, cu nr. 5080 din 22.07.2021 ;
- raportul compartimentului financiar contabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului, înregistrat cu nr.5119 din 23.07.2021;
- Avizul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia, înregistrat sub nr. 5830 din 29.07.2021 ;
- Hotărârea Consiliului local Baia nr.26/16.04.2021 privind aprobarea bugetului local de venituri și cheltuieli ;
- Hotărârea Consiliului local Baia nr.42 /19.05.2021 privind aprobarea intenției de cumpărare a unui teren pentru realizarea unei baze sportive în sat Baia, comuna Baia,
- raportul de evaluare elaborat de SC PRO ARTEVAL SRL- evaluator autorizat Tibulcă Cristina - Elena privind stabilirea valorii de piață a terenului, înregistrat sub nr.329 /08.07.2021 și procesul-verbal de negociere a prețului de cumpărare nr. 4990 din 20.07.2021;

Analizând temeiurile juridice, respectiv prevederile:

- art.129, alin (2), lit."b", lit.,,d" alin. (4) lit. „d" alin. (7), lit. „c" din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,
- art.20, lit. i, Secțiunea a 3-a, art. 46 din Legea 273/2006 privind finanțele publice locale cu modificările ulterioare,
- art. 218, 863, 876 (3), 1650 alin.(1), art. 1652 și art. 1657 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.139, alin. 2, art.140 alin.(1) art. 196 alin.(1) lit.,,a" din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. (1) Se însușește raportul de evaluare, elaborat de SC PRO ARTEVAL SRL Suceava - evaluator autorizat Tibulcă Cristina - Elena, înregistrat sub nr. 329/08.07.2021, privind proprietatea imobiliară teren, în suprafață totală de **11.171,mp** m.p. situat în comuna Baia, prevăzut în Anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2) Se aprobă procesul-verbal de negociere a prețului de cumpărare a terenului în suprafață totală de 11.171 m.p, elaborat de Comisia de negociere, constituită conform Hotărârii Consiliului Local al comunei Baia nr.42 din 19.05.2021, prevăzut în Anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. (1) Se aprobă cumpărarea terenului în suprafață totală de **11.171m.p.** situat în comuna Baia , județul Suceava, dispus în două corpuri de proprietate, structura proprietății fiind următoarea:

Teren	Nr. cadastral	CF	Suprafata mp	Proprietari
Arabil	37250	37250 /BAIA	4.371	OIAGA VASILE OIAGA COSTICĂ
	37264	37264/BAIA	6.800	OIAGA VASILE OIAGA COSTICĂ

(2) Prețul terenului este de **577.797,63 lei**, conform procesului-verbal de negociere aprobat la art.1.

Art.3. (1) Se aprobă încheierea contractului autentic de vânzare-cumpărare între comuna Baia și proprietari.

(2) Se împuternicește domnul Biserică Mihai, viceprimarul comunei Baia să semneze pentru și în numele comunei Baia , contractul de vânzare-cumpărare.

(3) Plata contravalorii imobilului se va efectua din fondurile bugetului local al comunei Baia, județul Suceava .

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

Art. 4. Terenul cumpărat în condițiile prezentei hotărâri se înregistrează ca bun aparținând domeniului public al comunei Baia la valoarea prevăzută în contractul de vânzare cumpărare iar inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Baia urmează a se completa în mod corespunzător.

Art. 5. Prezenta hotărâre se comunică, prin intermediul secretarului comunei, în termenul prevăzut de lege, primarului comunei Baia și prefectului județului Suceava în vederea exercitării controlului cu privire la legalitate.

Președintele de ședință,

 **Mihaela Petronela GOGU**

Contrasemnează:

Secretarul general al C o m u n e i

 **Rodica COCEAN**

BAIA: 29.07.2021

NR. 57



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. 329/08.07.2021

ANEXA 1

HEL 57/29.07.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37264, 37250**

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 **08.07.2021**



Notă:

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

**Către,
COMUNA BAIA**

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 11.171 mp identic cu nr. cad. 37264 și 37250 din intravilanul comunei Baia" situată în sat Baia, com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **11.171,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietari</i>
1	A	37264	37264/Baia	6.800,00 mp	Oiaga Costică și Oiaga Vasile
2	A	37250	37250/Baia	4.371,00 mp	Oiaga Costică și Oiaga Vasile
Total				11.171,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
✓ Pe nr. cad. 37264 se află amplasată o construcție (fără acte) ce nu face obiectul prezentului raport.

Imobilul se află în proprietatea **domnilor Oiaga Costică și Oiaga Vasile** și are următoarele vecinătăți:

- la N – Comuna Baia, proprietăți particulare;
- la S – proprietăți particulare;
- la E – nr. cad. 36707 (CEGHE FLOAREA), proprietăți particulare, nr. cad. 34555 (Comuna Baia domeniul public);
- la V – nr. cad. 35071 (Gogu Constantin și Gogu Mihaela).

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea cumpărării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, proprietari Oiaga Costică cu 1/2 și Oiaga Vasile cu 1/2; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspekția proprietății s-a realizat la data de 08.07.2021 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 referință ai evaluării (IVS 101);

Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

- ✓ 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 și Glosarul IVS 2014.

Proprietatea a fost inspectată în data de 08.07.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – 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:

586.218 LEI

(Echivalent a 119.000 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 08.07.2021 de 1 EUR – 4,9262 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Natională a Evaluatorilor Autorizați 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 semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională continuă al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	PREMIZELE EVALUARII.....	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. ÎNSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	8
2.5	DATA ESTIMĂRII VALORII	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI.....	8
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	9
2.8	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	9
2.9	RISCU 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.....	15
4.2	EVALUARE	15
4.2.1.	Metoda comparațiilor directe	15
4.2.1.1.	Caracteristici.....	15
4.2.1.2.	Metodologie.....	16
4.2.2.	Surse de INFORMATII	20
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	20
5.1.1.1.	Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului	20
6	ANEXE.....	22
6.1	FOTOGRAFII.....	22
6.2	ACTE.....	23

2 PREMIZELE EVALUĂRII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat **în ipoteza** liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din extrasul de carte funciară nr. 13937/28.05.2021 și 13935/28.05.2021, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurilor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

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

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

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

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 11.171 mp identic cu nr. cad. 37264 și 37250 din intravilanul comunei Baia" situată în sat Baia, com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **11.171,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietari</i>
1	A	37264	37264/Baia	6.800,00 mp	Oiaga Costică și Oiaga Vasile
2	A	37250	37250/Baia	4.371,00 mp	
Total				11.171,00 mp	

Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

Imobilul (format din două parcele) este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea cumpărării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, proprietari Oiaga Costică cu 1/2 și Oiaga Vasile cu 1/2.

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

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al domnilor **Oiaga Costică și Oiaga Vasile** este considerat **deplin**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2020 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și Glosarul IVS 2014.

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

- ✓ Valoarea de piață este suma estimată pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluării, între un cumparator hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 08.07.2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 08.07.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI,

cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4,9262 LEI.

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

2.7 Modalități de plată

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 08.07.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de

Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

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.



Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 11.171 mp identic cu nr. cad. 37264 și 37250 din intravilanul comunei Baia" situată în sat Baia, com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **11.171,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp	Proprietari
1	A	37264	37264/Baia	6.800,00 mp	Oiaga Costică și Oiaga Vasile
2	A	37250	37250/Baia	4.371,00 mp	Oiaga Costică și Oiaga Vasile
Total				11.171,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
- ✓ Pe nr. cad. 37264 se află amplasată o construcție (fără acte) ce nu face obiectul prezentului raport.

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

3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 11.171,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum asfaltat de 7,03 ml.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 6,80 - 13,60 euro/mp.

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

s-a încheiat prezentul

Contract de Vânzare

I. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

IMOBIL: -----

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

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

PREȚUL VÂNZĂRII, stabilit de comun acord și declarat de părți, este de 42.000,00 lei (patruzecișidouămiiRON).-----

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

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

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



< > 1 2

Fotografie mare

Teren intravilan

48 000 lei

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Oferta de Proprietar

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Suprafața utilă 1454 m²

Monitorizarea parcului auto, costuri controlate și operațiuni eficiente.

Descriere

Teren intravilan în Baia, Suceava cu acces la drum. Suprafața 8 prăjini (1454 metri pătrați).

Prețul este de 6000 Ron / prăjină (180 metri pătrați) ușor negociabil.

Persoana contact: Ana

Coordonate: 47.4242590, 26.2012170

Vanzator



Marius

Te contactez în 10 min

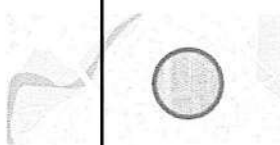
Anunțurile utilizatorului

0748 609 748

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Baia, judet: Suceava



ABOUT YOU®



Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-intravilan-22-ari-IDeXbnJ.html#19888a0ea3>



Postat 28 Iunie 2021

Teren intravilan 22 ari

30 000 €

☐ VREI UN CREDIT IPOTECAR?

☐ PROMOVEAZĂ

☐ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 2.204 m²

Descriere

De vanzare 22 de ari, loc ideal pentru orice tip de constructie, situat in apropierea scolii, la 200 de metri de soseaua principala. Facilitati: curent electric in apropiere, gazul se trage in 2-3 ani maxim, intabulat cu 2 iesiri la strazi asfaltate.

Vanzator



Cosmin

Pe OLX din mai 2021
Activ si la 16:38

[Mai multe anunțuri ale acestui vân](#)



Intră în contul tău OLX sau
crează un cont nou pentru a
contacta acest vânzător

[Intră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul

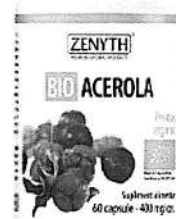
Trimite mesaj

Localizare

Cornu Luncii,
Suceava



ZENYTH



4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparațiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

4.2.1.2. Metodologie

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

Aceasta metodă se recomandă pentru proprietăți, când există date suficiente și sigure privind tranzacții sau oferte de vânzare cu proprietăți similare în zonă. Analiza prețurilor la care s-au efectuat tranzacțiile sau a prețurilor cerute sau oferite pentru terenurile comparabile este urmată de efectuarea unor corecții ale prețurilor terenurilor libere comparabile, pentru a cuantifica diferențele dintre prețurile plătite, cerute sau oferite pe unitatea de suprafață, cauzate de diferențele între caracteristicile specifice ale terenurilor și tranzacțiilor cu acestea, numite elemente de comparație.

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

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

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

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

- Colectarea informațiilor din aria de piață a terenului subiect, despre vânzările recente sau despre ofertele de vânzare și cererile de cumpărare pentru terenuri similare, în vederea selectării unui set de terenuri comparabile, cu caracteristici cât mai asemănătoare cu cele ale terenului subiect. Analiza de piață și analiza celei mai bune utilizări formează cadrul necesar pentru selectarea vânzărilor comparabile adecvate;
- Verificarea informațiilor colectate pentru a vedea credibilitatea acestora și dacă reflectă tranzacții de piață nepărtinitoare;
- Selectarea unității de comparație folosită de participanții pe piață, respectiv prețul pe hectar sau pe metru pătrat;

Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

- 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)		8.660	9.850	30.000
	Suprafata (mp)	11.171,00	764,0	1.454,0	2.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		11,3	6,8	13,6
	Tip tranzactie		Tranzactie	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		0%	-5%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,3	-2,0
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 - 15%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -5% pentru comparabila 2 și -15% pentru comparabila 3.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		11	6	12
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		11,3	6,4	11,6

Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

	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)		11,3	6,4	11,6
	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)		11,3	6,4	11,6
	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)		11,3	6,4	11,6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	08.07.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		11,3	6,4	11,6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, comuna Baia, jud. Suceava - zona centrala	intravilan, comuna Baia, jud. Suceava - zona centrala, nr. cad. 36558	intravilan, comuna Baia, jud. Suceava - zona mediana	intravilan, comuna Cornu Luncii, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	20,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	1,3	0,0
	Justificare ajustare	Se va ajusta comparabila 2 cu 20% pozitiv deoarece aceasta este situată în zonă mai rea față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	20,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	1,3	0,0
	Justificare ajustare	Se va ajusta comparabila 2 cu 20% pozitiv deoarece aceasta are acces la drum pietruit față de proprietatea subiect ce are acces la drum asfaltat.			
9	Suprafata	11.171,00	754,00	1.454,00	2.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		10.407,0	9.717,0	8.971,0
	Ajustare (%)		-5,20%	-4,86%	-4,49%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,59	-0,31	-0,52

Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0,05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectea cu $(11171-764)/100 * 0,05\% = 5,2\%$ negativ. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	7,03 ml	21,42 ml	17,57 ml	cca 50 ml
	Ajustare (%)		-0,72%	-0,6%	-2,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,1	0,0	-0,2
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0,05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectea cu $(7,03-21,42)*0,05\% = 0,72\%$ 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 sunt	Nu sunt	Nu sunt	Nu sunt
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,7	2,2	-0,8
	Ajustare NETA (%)		-5,9%	34,6%	-6,6%
	Ajustare BRUTA		0,67	2,92	0,77
	Ajustare BRUTA (%)		5,9%	45,4%	6,6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	4	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta

Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

	Valoare ajustata (EUR/mp)		10,66	8,66	10,82
	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)	10,66	10,66		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	10,66			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	119.128	rotunjit	119.000	10,66
	Valoare teren (LEI)			586.218	52,52

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **08.07.2021**

1 EUR= **4,9262**

✓ Valoarea unitara = 10,65 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren} = 119.000 EURO (echivalent a 586.218 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

✓ **119.000 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 11.171 mp identic cu nr. cad. 37264 și 37250 din intravilanul comunei Baia”** este de:

586.218 LEI

(Echivalent a 119.000 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 – 4,9262 LEI;

Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- 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 reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

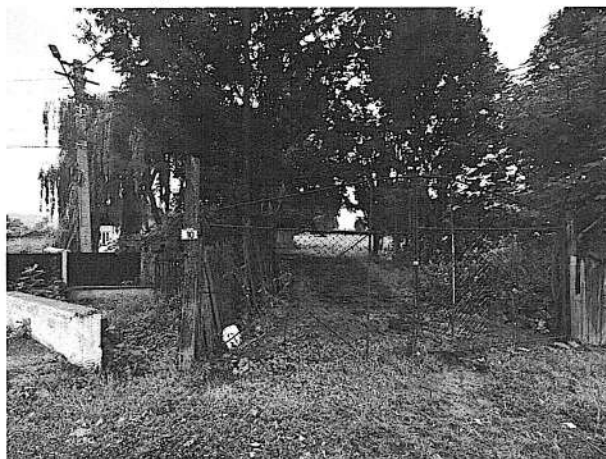
Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



Teren în suprafață de 11.171 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37264, 37250

6.2 Acte



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37264 Baia

Nr. cerere	13937
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104727154



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str Nicolae Stoleru, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37264	6.800	Teren neîmprejmuit; teren împrejmuit parțial (gard lemn, gard plasa de sirma)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14157 / 23/07/2020			
Act Notarial nr. 07, din 22/07/2020 emis de Liuta Elena Daniela;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) OIAGA COSTICĂ		A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) OIAGA VASILE		A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 37264 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

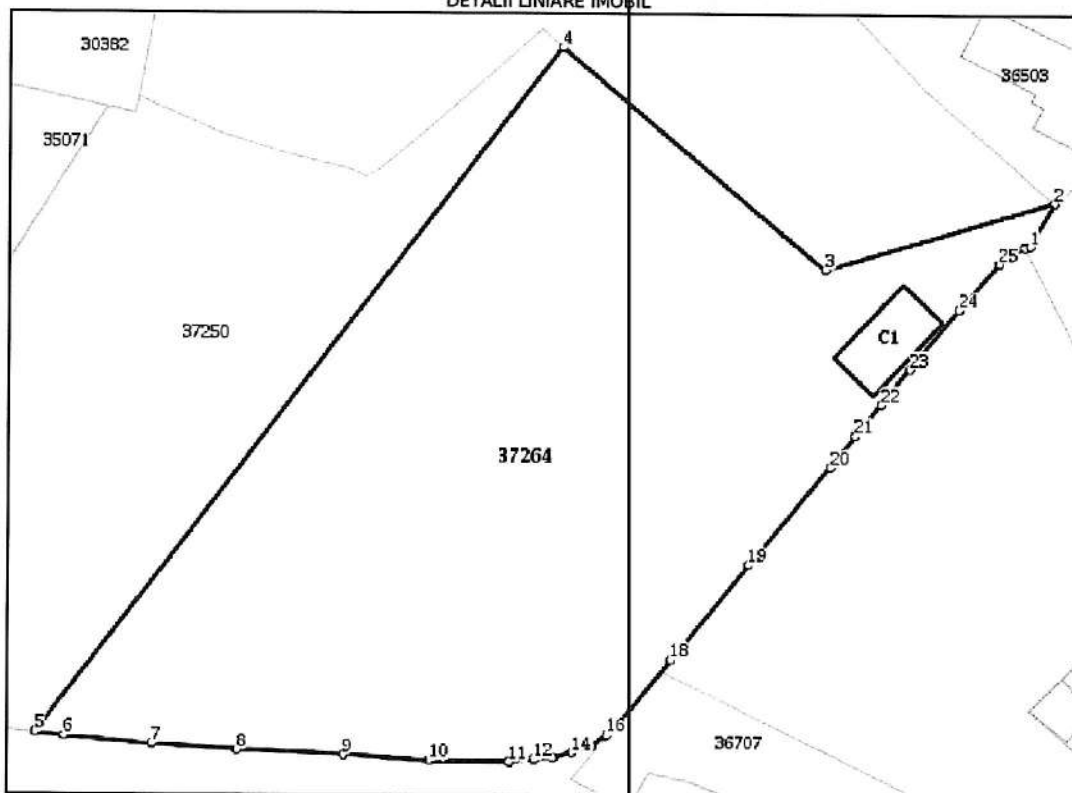
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37264	6.800	teren împrejmuit partial (gard lemn, gard plasa de sirma)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	6.800	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37264-C1	construcții anexa	112	Fără acte	S. construită la sol: 112 mp; S. construită desfășurată: 112 mp; anexa, construită din lemn, acoperită cu azbest, suprafața construită desfășurată 112 mp, fără lift, fără certificat de performanță energetică fără acte

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	7.03
3	4	48.896

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	34.099
4	5	122.481

Carte Funciară Nr. 37264 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	4.186	6	7	12.472
7	8	12.186	8	9	15.269
9	10	12.257	10	11	11.446
11	12	3.464	12	13	2.69
13	14	2.809	14	15	2.996
15	16	2.659	16	17	2.432
17	18	11.656	18	19	17.44
19	20	18.061	20	21	5.583
21	22	5.703	22	23	6.458
23	24	10.975	24	25	8.738
25	26	4.299	26	1	0.807

** 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/05/2021, 13:30

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37250 Baia

Nr. cerere	13935
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104726585



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37250	4.371	Teren neîmprejmuit; teren împrejmuit parțial (gard lemn, gard plasa de sirma)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
14150 / 23/07/2020			
Act Notarial nr. 07, din 22/07/2020 emis de Liuta Elena Daniela;			
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) OIAGA VASILE		A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Succesiune, cota actuala 1/2 1) OIAGA COSTICĂ		A1

C. Partea III. SARCINI .

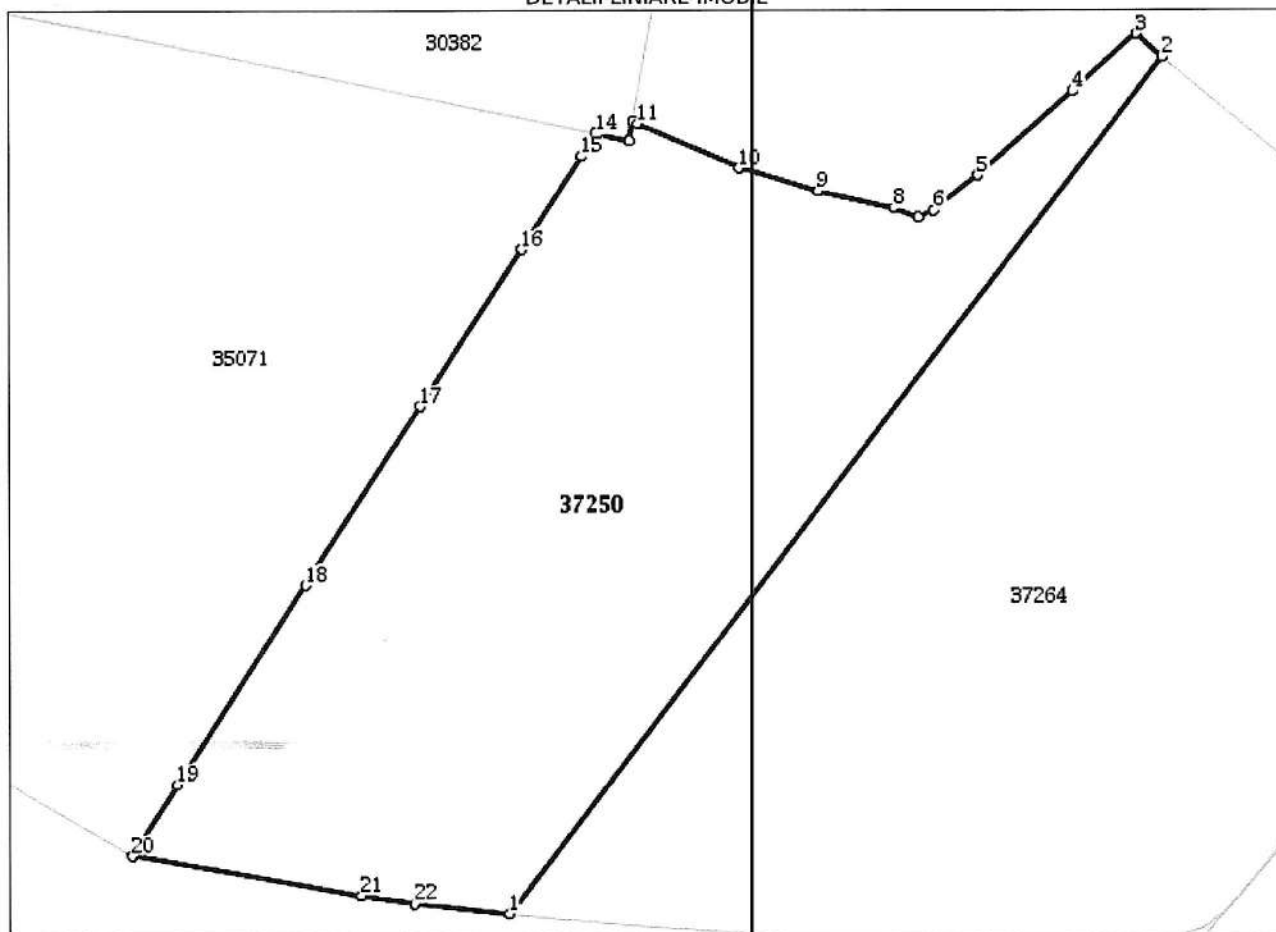
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37250	4.371	teren împrejmuit partial (gard lemn, gard plasa de sirma)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	4.371	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	122.481	2	3	4.001
3	4	9.761	4	5	14.451
5	6	6.407	6	7	1.95
7	8	3.018	8	9	8.812
9	10	9.386	10	11	12.713
11	12	0.584	12	13	2.217

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
13	14	3.899
15	16	12.59
17	18	24.069
19	20	9.58
21	22	6.129

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
14	15	3.065
16	17	21.217
18	19	26.92
20	21	26.548
22	1	10.89

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate de 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 anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/05/2021, 13:29