

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind vânzarea prin licitație publică deschisă a unor bunuri imobile - teren situate în Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia

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

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Baia, doamna Tomescu Maria înregistrat sub nr.7254 din 20.09.2021;
- Raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanțe –contabilitate, Compartimentul urbanism și amenajare teritoriu și Compartiment achiziții publice, înregistrat sub nr.7255 din 20.09.2021;
- Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia;
- rapoartele de evaluare întocmite de către ing. Plăcintă Cristina–Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr.15267/ 2020;
- prevederile art. 336-346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare:

- prevederile art.6 și art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă.

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

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă vânzarea prin licitație publică deschisă a unor suprafețe de teren proprietate privată a comunei Baia , după cum urmează:

1. suprafața de 1.796 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36095 a comunei Baia număr cadastral 36095 (Anexa 1);
2. suprafața de 605 mp teren, categoria arabil și ape stătătoare, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36303 a comunei Baia , număr cadastral 36303 (Anexa 2);
3. suprafața de 766 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37317 a comunei Baia , număr cadastral 37317 (Anexa 3);
4. suprafața de 345 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada general Mlesniță Constantin, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37150 a comunei Baia , număr cadastral 37150 (C1) (Anexa 4);
5. suprafața de 1.104 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada, inv. Gheorghe Onisoru, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36480 a comunei Baia, număr cadastral 36480 (Anexa 5);

6. suprafața de 1.072 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Invatator Gheorghe Onisoru , comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37152 a comunei Baia , număr cadastral 37152 (Anexa 6);
7. suprafața de 492 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Invatator Gheorghe Onisoru, comuna Baia ,județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36477 a comunei Baia , număr cadastral 36477 (Anexa 7);

Art. 2. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de ing. Țibulcă Cristina-Elena, evaluator autorizat ANEVAR, conform anexelor de la nr. 8 la nr. 14 parte integrantă la prezenta hotărâre,;

Art. 3. Se aprobă Studiul de oportunitate și documentația de atribuire privind vânzarea prin licitație publică deschisă a suprafețelor de teren cuprinse în art.1 la prezenta hotărâre , conform anexelor de la nr. 15 la nr. 21, care fac parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aproba formularele F1 – F5 utilizate în cadrul procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă , conform anexelor de la nr. 22 la nr. 26, care fac parte integrantă la prezenta hotărâre .

Art. 5 . Prețul de pornire al licitației, se stabilește după cum urmează :

- pentru suprafața 1.796 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , comuna Baia, este **18.519,00 lei**, conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 8, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 605 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, este de **5.353 lei** conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 9, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 766 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de **8.282,00 lei lei**, conform raportului de evaluare din Anexa 10 ,fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 345 mp teren, categoria curți-construcții, situată în intravilanul satului Baia, strada general Mleşniță Constantin, comuna Baia, este de **3.898,00 lei**, conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 11, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 1.104 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada inv. Gheorghe Onisoru, comuna Baia,este de **11.942,00 lei**, conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 12, fiind egală valorii de inventar.
- pentru suprafața de 1072 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul satului Baia , strada Mărului , comuna Baia, este de **11.497 lei** conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 13 aceasta fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 492 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Invatator Gheorghe Onisoru, este de **5.360 lei** conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 14 aceasta fiind egală cu valoarea de inventar;

Art. 6. Cheltuielile privind întocmirea documentației cadastrale și de evaluare a terenurilor supuse vânzării, cât și cele privind taxele notariale vor fi suportate de către cumpărători. Prețul 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 , Instituției Prefectului - Județului Suceava și se afișează la sediul primăriei.

Initiator,

Primar, Tomescu Maria

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA – PRIMAR
Nr. 7254 din 20.09.2021

REFERAT DE APROBARE

**privind vanzarea prin licitație publică deschisă a unor bunuri imobile-teren situate în
Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia**

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

Necesitatea și oportunitatea adoptării prezentului proiect:

În conformitate cu prevederile art. 336-346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, vânzarea acestor bunuri se va realiza prin licitație publică, prețul de pornire fiind stabilit cu respectarea prevederilor art.363 alin.6) „ *Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și 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 și intrarea în legalitate a celor care au construcții ridicate pe acele suprafețe de teren

Tipul de procedură ales prin care se face vânzarea este – licitație publică .

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

1. Terenul în suprafața de 1.796 mp teren, categoria arabil, este situată în intravilanul comunei Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36095 a comunei Baia număr cadastral 36095.
2. Terenul în suprafața de 605 mp teren, categoria arabil situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.36303 a comunei Baia, număr cadastral 36303.
3. Terenul în suprafața de 766 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.37317 a comunei Baia , număr cadastral 37317.
4. Terenul în suprafața de 345 mp teren, categoria curți-construcții, situată în intravilanul comunei Baia, strada general Mlesnița Constantin, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.37150 a comunei Baia , număr cadastral 37150 - C1.
5. Terenul în suprafața de 1.104 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada inv. Gheorghe Onisoru, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36480 a comunei Baia, număr cadastral 36480 .
6. Terenul în suprafața de 1.072 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul comunei Baia, strada Mărului, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37152 a comunei Baia , număr cadastral 37152.

7. Terenul in suprafata de 492 mp teren, categoria arabil, situata in intravilanul comunei Baia, strada Invatator Gheorghe Onisoru, judetul Suceava inscris in Cartea Funciara nr. 36477 a comunei Baia , numar cadastral 36477.

Toate chetuielile si taxele privitoare la intocmirea contractelor de vanzare cumparare in forma autentica vor fi suportate de cumparatori.

Facem mentiunea ca terenurile supuse vanzarii nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv celor care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945-22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini si nu fac obiectul unui litigiu.

Fata de cele expuse mai sus, supun spre aprobare Consiliului Local Baia prezentul proiect de hotarare si aprobarea vanzarii prin licitatie publica, a terenurilor din domeniul privat al comunei Baia .

Initiator,
primar Tomescu Maria

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA
Compartiment financiar contabil
Compartiment urbanism
Compartiment achizitii publice
Nr.7255 din 20.09.2021

RAPORT DE SPECIALITATE
privind vânzarea prin licitație publică deschisă a unor bunuri imobile-teren situate în
Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia

Având în vedere proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Baia, cu întreaga documentație anexată, precum și referatul de aprobare înregistrat sub nr.7254 din 20.09.2021 privind vânzarea prin licitație publică deschisă a unor bunuri imobile-teren situate în Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia

În conformitate cu prevederile art. 336-346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ, vânzarea acestor bunuri se va realiza prin licitație publică, prețul de pornire fiind stabilit cu respectarea prevederilor art.363 alin. 6) „ Cu excepția cazurilor în care prin lege se prevede altfel, prețul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre a Guvernului sau prin hotărâre a autorităților deliberative de la nivelul administrației publice locale, după caz, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și 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 procedură ales prin care se face vânzarea este – licitație publică .

1. Terenul în suprafața de 1.796 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36095 a comunei Baia , număr cadastral 36095. **Prețul minim al vânzării este de 18.519 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere valoarea de inventar a imobilului stabilită prin HCL nr. 101/ 2017 (poz.62 din anexă). Valoarea stabilită prin raportul de evaluare **nr 299** întocmit la data de 29.10.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L, este superioară valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind **8.082 lei**. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafața de teren nu sunt realizate construcții și este parțial împrejmuit.

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 101 din 27.10.2017.

2. Terenul în suprafața de 605 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36303a comunei Baia , număr cadastral 36303. **Prețul minim al vânzării, este de 5.353 lei** este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere valoarea de inventar a imobilului stabilit prin HCL nr. 148 din 14.12.2018 (poz.24 lot 3 din anexă). Valoarea stabilită prin raportul de evaluare **nr 279** întocmit la data de 10.11.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. este **superioară** valorii de inventar aceasta fiind de

4.549 lei. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii ,este partial imprejmuit.

Terenul se afla înscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 148 din 14.12.2018 (rezultat prin dezmembrare, Act notarial 5153 din 16.11.2018).

3. Terenul in suprafata de 766 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciara nr. 37317 a comunei Baia , număr cadastral 37317.

Prețul minim al vânzării este de **8.282,00 lei** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr 315** întocmit la data de 24.12.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este **superioara** valorii de inventar al imobilului , aceasta fiind aprobată prin HCL 11 din 25.02.2021 privind modificarea si completarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, valoarea fiind de **7.614,00 lei**. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii, fiind partial imprejmuit .

Terenul se află înscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 11 din 25.02.2021.

4. Terenul in suprafata de 345 mp teren, categoria curti constructii , situată în intravilanul comunei Baia, strada General Mlesnita Constantin, județul Suceava înscris în Cartea Funciara nr.37150 a comunei Baia , număr cadastral 37150- C1.

Prețul minim al vânzării este de **3.898,00 lei** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr 287** întocmit la data de 17.11.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este de **3.898,00 lei** fiind **superioara** valorii de inventar a imobilului care are o valoare in suma de 2,594 lei.. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren sunt realizate constructii. Terenul se afla înscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL 50 din 30.06.2020 privind modificarea si completarea inventarului domeniului privat al comunei Baia la pozitia 153 din anexa,

5. Terenul in suprafata de 1.104 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada inv. Gheorghe Onisoru, județul Suceava înscris în Cartea Funciara nr. 36480 a comunei Baia, număr cadastral 36480 .

Prețul minim al vânzării este de **11.942,00** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr 266.** întocmit la data de 27.10.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilita in inventar este de **11,942 lei** si **este egală** valorii stabilite prin raporul de evaluare,. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii si este partial imprejmuit . Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 97 din data de 25.11.2020 (poz. 195 din anexă).

6. Terenul in suprafata de 1.072 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul comunei Baia, strada Mărului, județul Suceava înscris în Cartea Funciara nr. 37152 a comunei Baia , număr cadastral 37152.

Prețul minim al vânzării, este de **11.497 lei** este determinat in conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se in vedere valoarea de inventar a imobilului stabilit prin HCL nr. 50 din 30.06.2020

(poz. 155 din anexă). Valoarea stabilită prin raportul de evaluare **nr 286** întocmit la data de 16.11.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. este **superioară valorii de inventar** , respectiv de **8.061 lei**. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafața de teren **nu sunt realizate construcții** și este **imprejmuit**. Terenul se află înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 50 din data de 3.06.2020 (poz. 155 din anexă).

7. Terenul în suprafața de 492 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Invatator Gheorghe Onisoru, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36477 a comunei Baia , număr cadastral 36477.

Prețul minim al vânzării este de **5.360 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere valoarea de inventar a imobilului stabilită prin HCL nr. 97/ 25.11.2020 (poz.192 din anexă). Valoarea stabilită prin raportul de evaluare **nr 264** întocmit la data de 26.10.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L, este egală valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind **5.360 lei**. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafața de teren **nu sunt realizate construcții** și este **parțial imprejmuit**. Terenul se află înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 97 din data de 25.11.2020 (poz. 192 din anexă).

Consilier asistent
Florea Andreea

Consilier achiziții
Rusu Iuliana - Alina

Consilier asistent
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. 299/29.10.2020

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36095**

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 **27.11.2020**



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, 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 1.796 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.796,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36095	36095/Baia	1.796,00 mp
Total				1.796,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

- la N – str. Popeștilor;
- la S – Pădurean Ion;
- la E – gârlă ;
- la V – str. Răzeșilor, 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**.

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

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

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 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:

18.519 LEI

(Echivalent a 3.800 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 27.11.2020 de 1 EUR – 4,8735 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	PREMIZELE EVALUARII.....	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	8
2.5	DATA ESTIMĂRII VALORII	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI.....	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.....	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	RECONCILIAREA 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 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. 36095, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

- ✓ 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 BAI A.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- ✓ Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.
- ✓ Lipsa certificat de urbanism – prezentul raport de evaluare s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valoarea de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.796 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.796,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36095	36095/Baia	1.796,00 mp
Total				1.796,00 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. 36095" 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 Standardul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul Internațional IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA** este considerat **deplin**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

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

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori 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 estimării 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 evaluării – 27.11.2020).

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 valută este **1 EUR – 4,8735 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 Inspectia proprietății

Inspectia 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 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 evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se

Teren în suprafață de 1.796 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36095

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 1.796 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.796,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36095	36095/Baia	1.796,00 mp
Total				1.796,00 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 1.796,00 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)

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 vânzători, prin mecanismul pretului. Conceptul de piață presupune ca bunurile sau serviciile se pot comercializa fără restricții între cumpărători și vânzători. 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 3,00 – 4,00 euro/mp.

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 1.796 mp situat în intravilan com. Bala, jud. Suceava, nr. cad. 36095

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

Vand teren

Suceava, Comu Lunoi  [Vezi pe harta](#)

3,99 EUR

0748467007

Mergi

Adauga fisier

Trimite

Fa oferta

Vizualizari: 154

Raporteaza



Ionut

Vezi toate anunturile

Urmareste

Distribuie anuntul pe



1/2



Descriere

vand teren intravilan 15 000 mp, situat in Com. Comu Lunoi, la 200m de Fec si aprox. 10 km de orasul Falticeni, cu deschidere la DN2E(37.5 m)

Teren în suprafață de 1.796 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36095

<https://lajumate.ro/teren-intravilan-10000-mp-praxia-falticeni-jud-suceava-11801892.html>

Teren intravilan 10000 mp, Praxia, Falticeni, jud Suceava

Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

3 EUR

1/2



Salvează anunțul

lajumate.ro



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



teren intravilan 10000 mp, 2 parcele de 5000 mp, deschidere totală de 100 m la drum național spre Tg Neamț. La intrare în Praxia dinspre Falticeni pe partea stângă, bun pentru case.



paul
PERSONĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Tel. 0722/203910

Pagina 14

Teren în suprafață de 1.796 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36095

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



< > 01 — 04

Fotografie mare

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Clienți de Proprietar

Entreviuri / Interviu / Interviu

Suprafața totală: 5 000 m²

**(P) Mercedes-Benz. Nici un Mercedes-Benz.
Primele 6 rate, gratuite.**

Descriere

Vand teren în com. Rîșca, sat. Buda (în Buda 2) - 5 000 mp.

Localizare: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda dintr-o Rîșca, pe partea dreaptă, înainte de școală cu 400 m.

Front strada: 13 m.

Vanzator



Aurel

Pe site din an 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Râșca, Județ Suceava



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 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 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 1.796 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36095

- 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)	1.796,00	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 intervalul 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

Teren în suprafață de 1.796 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36095

	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	27.11.2020	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	1.796,00	15.000,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-13.204,0	-3.204,0	-3.204,0
	Ajustare (%)		6,60%	1,60%	1,60%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,17	0,04	0,04

Teren în suprafață de 1.796 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36095

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1796-15000)/100 * 0.05\% = 6,60\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	36,50 ml	cca 37,50 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-0,1%	-1,4%	2,4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,1
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.10% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(36,506-37,50)*0.1\% = 0,1\%$ 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 (%)		1,5%	-4,8%	-1,1%
	Ajustare BRUTA		0,30	0,18	0,20
	Ajustare BRUTA (%)		11,7%	8,0%	9,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3

Teren în suprafață de 1.796 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36095

	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,63	2,14	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)	2,14	2,14		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,14			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	3.849	rounjit	3.800	2,12
	Valoare teren (LEI)			18.519	10,31

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 27.11.2020

1 EUR= 4,8735

✓ Valoarea unitara = 2,12 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{teren}} = 3.800 \text{ EURO}$ (echivalent a 18.519 RON)

4.2.2. Surse de INFORMATII

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

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului

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

Abordarea prin COMPARATII

✓ 3.800 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 1.796 mp din intravilanul comunei Baia" este de:

18.519 LEI

(Echivalent a 3.800 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 – 4,8735 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 reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii





100055745411

P 62

Incheiere Nr. 4073 / 27-02-2018



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

Dosarul nr. 4073 / 27-02-2018

INCHEIERE Nr. 4073**Registrator: PETRONELA FILIP****Asistent: MIHAELA ONISORU**

Asupra cererii introduse de COMUNA BAIA domiciliat in - privind Prima inregistrare a imobilelor/unitatilor individuale (u.i.) in cartea funciara, in baza:

-Act Administrativ nr.1003/29-01-2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;

-Act Administrativ nr.101/27-10-2017 emis de COMUNA BAIA;

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

pentru serviciul avand codul 211

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

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 36095
- se intabuleaza dreptul de PROPRIETATE mod dobandire lege in cota de 1/1 asupra A.1 in favoarea COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT, sub B.1 din cartea funciara 36095 UAT Baia;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA BAIA

PINTILESCU CARMEN

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

Data soluționării,

02-03-2018

Registrator,

PETRONELA FILIP

(parafa si semnatura)

Asistent Registrator,

MIHAELA ONISORU

(parafa si semnatura)

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

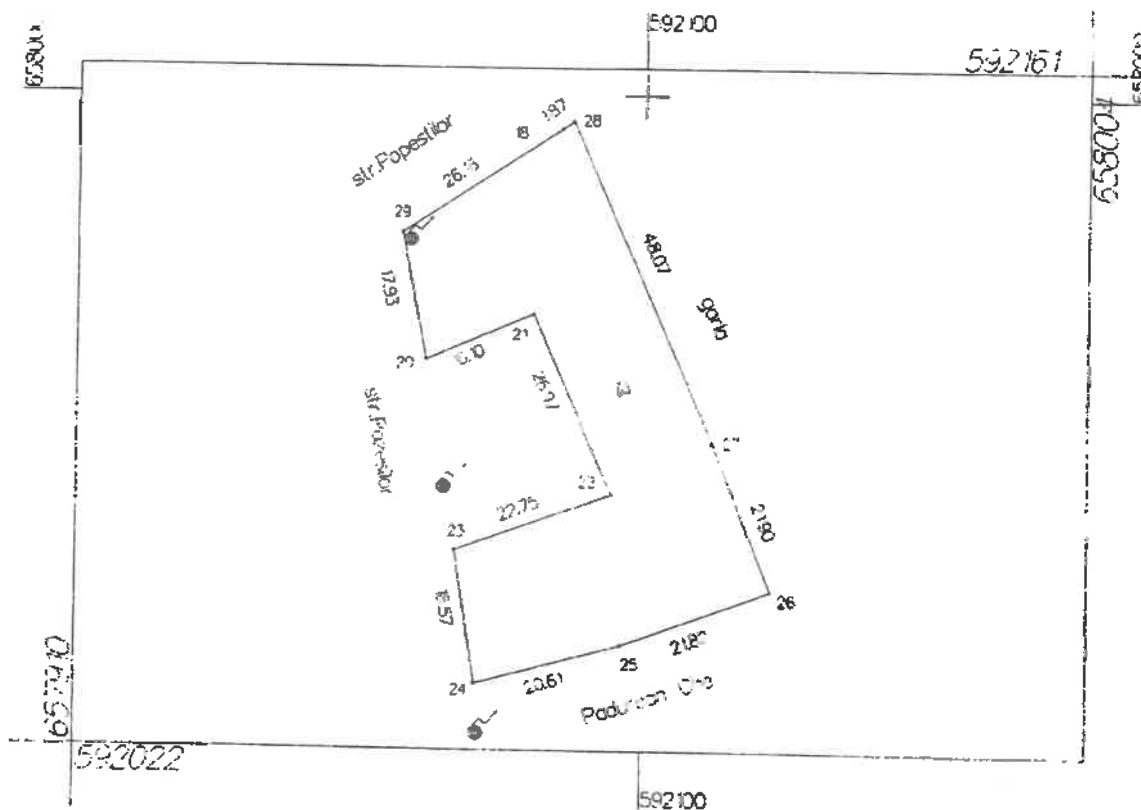


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafața măsurată a imobilului (mp)	Adresa imobilului
36095	1796	comuna Baia, sat Baia la intersecția str. Razesilor cu str. Popeștilor intravilan, jud. Suceava

Nr. Cartea Funciară	Unitatea Administrativ Teritorială (UAT)
	Baia



A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosință	Suprafața (mp)	Mențiuni
1	A	1796	
Total		1796	teren împrejmuit parțial
B. Date referitoare la construcții			
Cod	Destinația	Suprafața construită la sol (mp)	Mențiuni
Suprafața din acte a imobilului = 1796 mp Suprafața măsurată a imobilului = 1796 mp			
Executant ing. Pintilescu Carmen Confirm executarea măsurătorilor la teren, corectarea și întocmirea documentației cadastrale și corespondența acesteia cu realitatea din teren Data 29.01.2018 Semnătura și ștampila		Inspector Confirm introducerea imobilului în baza de date integrată și atribuirea numărului cadastral Semnătura și ștampila Data Ștampila BCP Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Suceava Nume și prenume: PİNTEALĂ ANCA-IULIANA Funcția: CONSILIER	

4073/2018



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36095 Baia

Nr. cerere 4073
Ziua 27
Luna 02
Anul 2018



Cod verificare
100055745411

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36095	1.796	Teren nelimpregmuit; teren impregmuit partial la intersecția str. Razeșilor cu str. Poștilor

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4073 / 27/02/2018 Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1003, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA; B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

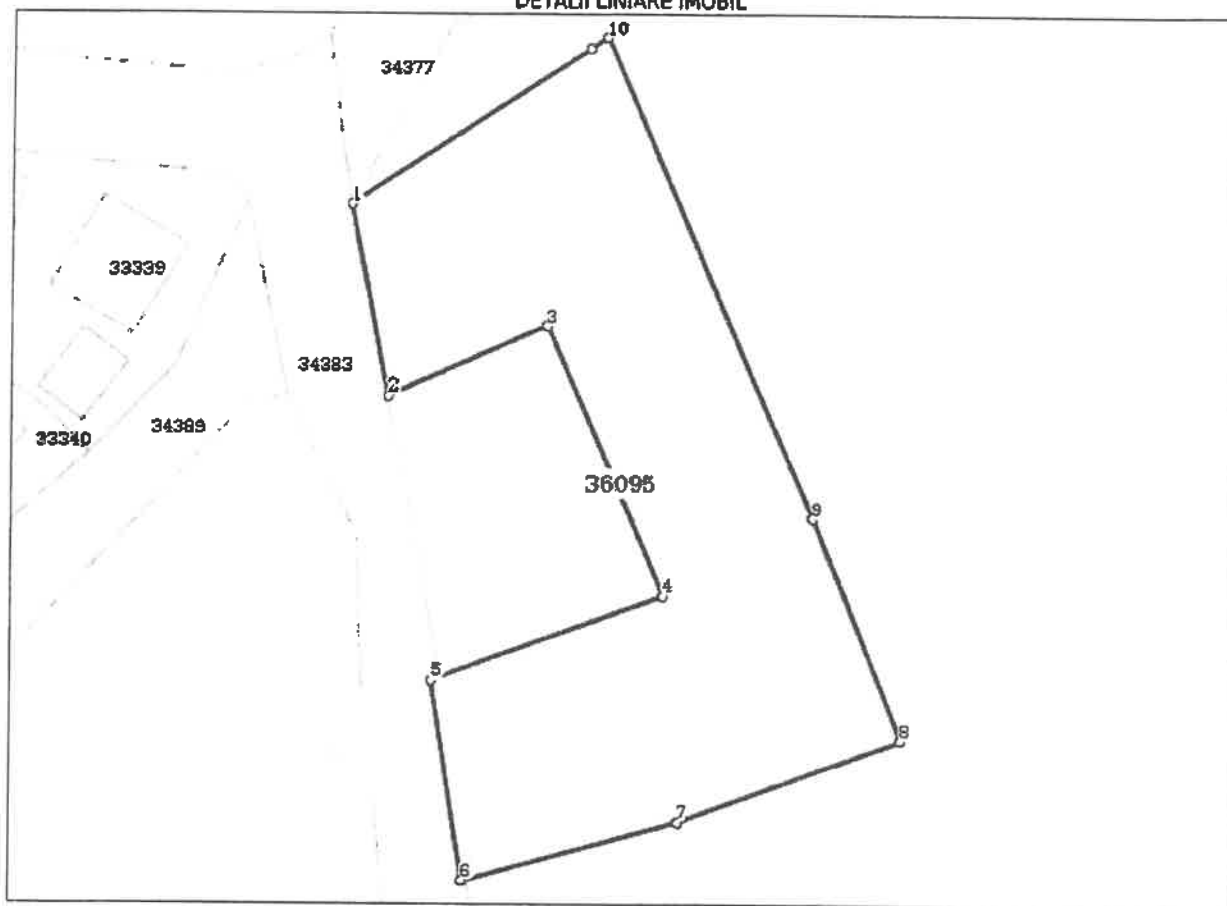
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36095	1.796	teren împrejmuit partial la intersecția str.Razesilor cu str.Popeștilor

* 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	1.796	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	17.926
2	3	16.1
3	4	26.968
4	5	22.75
5	6	18.565
6	7	20.61

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	21.821
8	9	21.902
9	10	48.071
10	11	1.875
11	1	26.16

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

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

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

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

Data soluționării,
02-03-2018

Data eliberării,

2.03.2018

Asistent Registrator,
MIHAELA ONISORU

(parafa și semnătura)

[Handwritten signature]



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.796 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **1.796,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	A	36095	36095/Baia	1.796,00 mp
Total				1.796,00 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 1.796,00 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 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.796 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.796,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36095	36095/Baia	1.796,00 mp
Total				1.796,00 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 1.796,00 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



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. 279/10.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36303**

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 **10.11.2020**



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, 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 605 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **605,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36303	36303/Baia	605,00 mp
Total				605,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

- la N – nr. cad. 35779;
- la S – nr. cad. 36717;
- la E – nr. cad. 36304;
- la V – nr. cad. 36302.

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**.

Inspekția 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 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).

Teren în suprafață de 605 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36303

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 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 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:

5.353 LEI

(Echivalent a 1.100 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 10.11.2020 de 1 EUR – 4,8667 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 România).

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE	4
2	PREMIZELE EVALUARII	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE	8
2.5	DATA ESTIMĂRII VALORII	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI	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	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	RECONCILIAREA 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 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. 36303, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

Teren în suprafață de 605 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36303

- ✓ 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 BAI A.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- ✓ Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.
- ✓ Lipsa certificat de urbanism – prezentul raport de evaluare s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valoarea de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 605 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **605,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36303	36303/Baia	605,00 mp
Total				605,00 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. 36303" 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 Standardul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul Internațional IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA** este considerat **deplin**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

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

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori 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 estimării 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 evaluării – 10.11.2020).

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 – 4,8667 LEI.

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

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

2.7 Modalități de plată

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

2.8 Inspectia proprietății

Inspectia 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 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 evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se

Teren în suprafață de 605 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36303

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 605 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **605,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36303	36303/Baia	605,00 mp
Total				605,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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 arabil, în suprafață totală de 605,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil nu are deschidere la drum.

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 3,00 euro/mp.

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 605 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36303

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



Teren

3 €

PROMOVAȚIA AGRIȚIA ACUMULAREA PRIVILEGIILOR

Oferta de Proprietate Extravilan / Intravilan Intravilan Suprafața utilă: 600 m²

Pe Mercedes-Benz. Sigur tot Mercedes-Benz.
Primele 6 roți, gratuite.

Descriere

Teren intravilan situat în sat cumulează toate cele mai bune caracteristici cu 21 metri latime și posibilitatea de 2 intrări. 3 guni mp. nr. tel. 757724172 sau cel de mai jos.

Anunț actualizat prin aplicația gratuită OLX.ro
disponibilă pe play store, App Store, KIOSK

Adăugată de vânzător la 10:38, 1 sept 2025

Vizualizări 5826

Număr de vizite 118451621

Am plătit

Comision

Vanzator



vasilica

Pe site din mai 2025

Anamula utilizatorului

0057 724 172

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Felțiceni, județ Suceava





HUAWEI P40 Series

E TIMPUL TĂU SĂ STRĂLUCEȘTI

PORTEȚI DE ADMIRAȚIE - Camera foto perimetrală

#VisionaryPhotography



AFLĂ MAI MULTE

1. Pentru informații, descărcăți aplicația OLX.ro sau vizitați www.olx.ro

2. Pentru a vă proteja datele personale, nu furnizați datele personale înainte de a vă întâlni.

OLX.ro

REPORTAJ

Teren în suprafață de 605 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36303

<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



Salvează anunțul

lajumate.ro



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



teren intravilan 10000 mp, 2 parcele de 5000 mp, deschidere totală de 100 m la drum național spre Tg Neamț. La intrare în Praxia dinspre Falticeni pe partea stângă, bun pentru case.



paul
PERSONĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Pagina 14

Teren în suprafață de 605 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36303

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



< > 01 — 04

fotografie mare

Vanzator



Aurel

Pe site OLX din ian 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de întâlnire



Râșca, județ Suceava



Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2



3 €

☒ PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

☐ ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Client de Proprietar

Existență / Intravilan Intravilan

Suprafața utilă: 5 000 m²

Fi Mercedes-Benz. Need too Mercedes-Benz.
Primele 6 rate, gratuite.



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, înainte de școala cu 400 m.

Front strădal: 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 maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată 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 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.

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;

Teren în suprafață de 605 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36303

- 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)	605,00	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 intervalul 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

Teren în suprafață de 605 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36303

	(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	10.11.2020	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 aiustare	Nu au fost necesare ajustari.			

Teren în suprafață de 605 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36303

8	Acces teren	Fara acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,3
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 15% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat, iar proprietatea subiect nu are acces la drum.			
9	Suprafata	605,00	8.600,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-7.995,0	-4.395,0	-4.395,0
	Ajustare (%)		4,00%	2,20%	2,20%
	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 $(605-8600)/100 * 0.05\% = 4,0\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	-	cca 21 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-10,5%	-25,0%	-6,5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,6	-0,1
	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		0,0	0,0	0,0

Teren în suprafață de 605 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36303

	(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		-0,5	-0,9	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-21,5%	-37,8%	-19,3%
	Ajustare BRUTA		0,7	0,9	0,5
	Ajustare BRUTA (%)		29,5%	42,2%	23,7%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,77	1,40	1,82
	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	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	1,82	1,82		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	1,82			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	1.099	rounjit	1.100	1,82
	Valoare teren (LEI)			5.353	8,85

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

10.11.2020

1 EUR=

4,8667

✓ Valoarea unitara = 1,82 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren} = 1.100 EURO (echivalent a 5.353 RON)**

4.2.2. Surse de INFORMATII

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

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului

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

Abordarea prin COMPARATII

✓ 1.100 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 605 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia" este de:

5.353 LEI

(Echivalent a 1.100 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 – 4,8667 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 reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36303 Baia

Nr. cerere	25732
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089338111



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36303	605	teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27466 / 19/11/2018		
Act Notarial nr. 5153, din 16/11/2018 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciara 36303 a imobilului cu numărul cadastral 36303/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35891 înscris în cartea funciara 35891;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7507, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35891/Baia, Inscrisa prin incheierea nr. 19112 din 25/09/2017;		

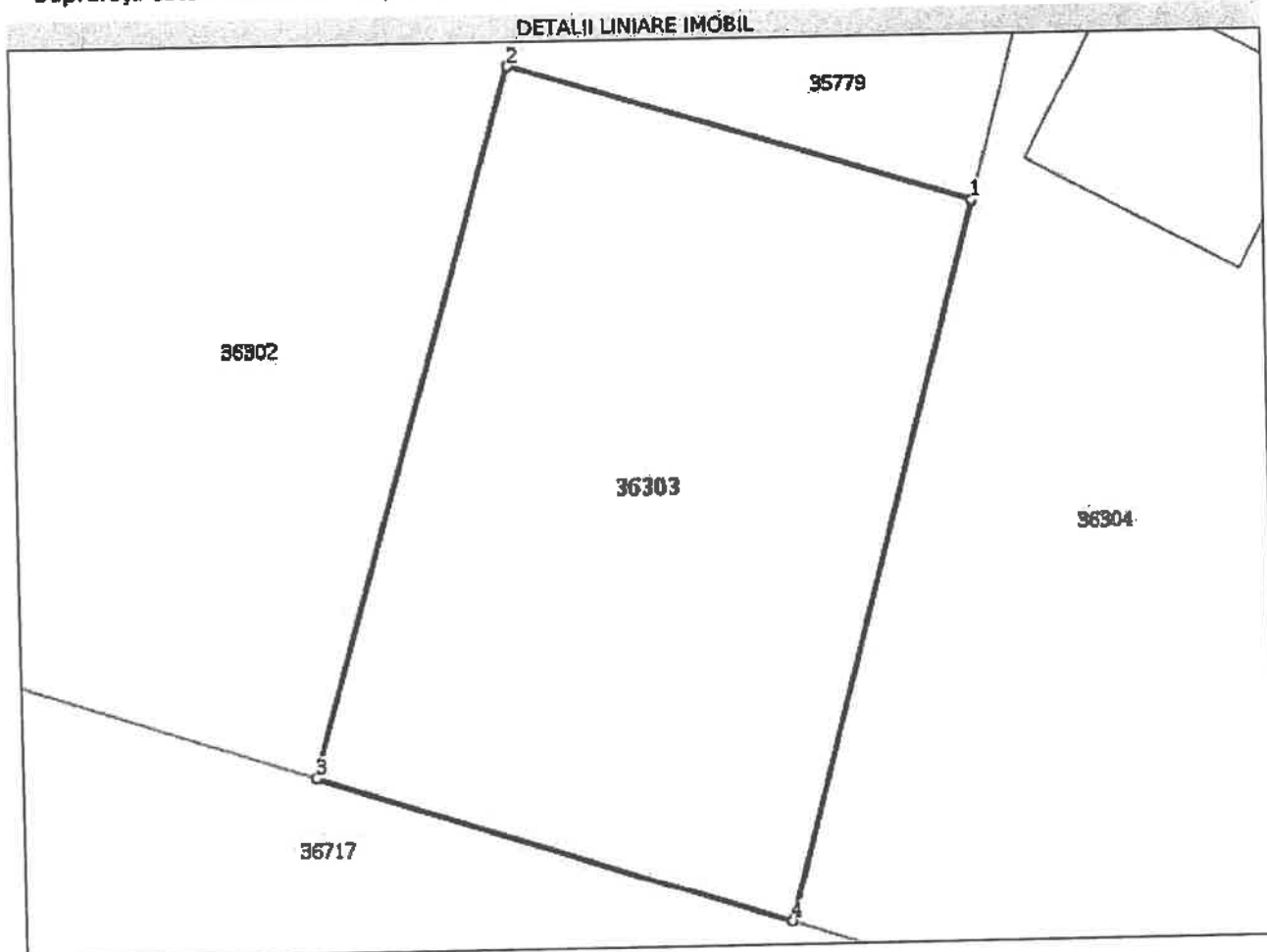
C. Partea III. SARCINI .

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36303	605	teren partial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	605	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	19.78
2	3	30.095
3	4	20.309
4	1	30.291

** 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 ANCPİ 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, 12:32





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. 264/26.10.2020

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36477**

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 26.10.2020



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, 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 492 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **492,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36477	36477/Baia	492,00 mp
Total				492,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

Imobilul se afla în 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. 36478;
- la V – drum comunal.

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**.

Inspekția 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 referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Implementare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310).

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

5.360 LEI

(Echivalent a 1.100 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 26.10.2020 de 1 EUR – 4,8731 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 România).

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE	4
2	PREMIZELE EVALUĂRII	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUĂRII. SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUĂRII. 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	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	RECONCILIAREA 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 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. 36477, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

- ✓ 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 de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 492 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **492,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafața mp</i>
1	A	36477	36477/Baia	492,00 mp
Total				492,00 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. 36477" 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 Standardul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul Internațional IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA** este considerat **deplin**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2018 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2014 și 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 estimării 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 evaluării – 26.10.2020).

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 valută este **1 EUR – 4,8731 LEI**.

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

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

2.7 Modalități de plată

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 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 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 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 492 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **492,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36477	36477/Baia	492,00 mp
Total				492,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

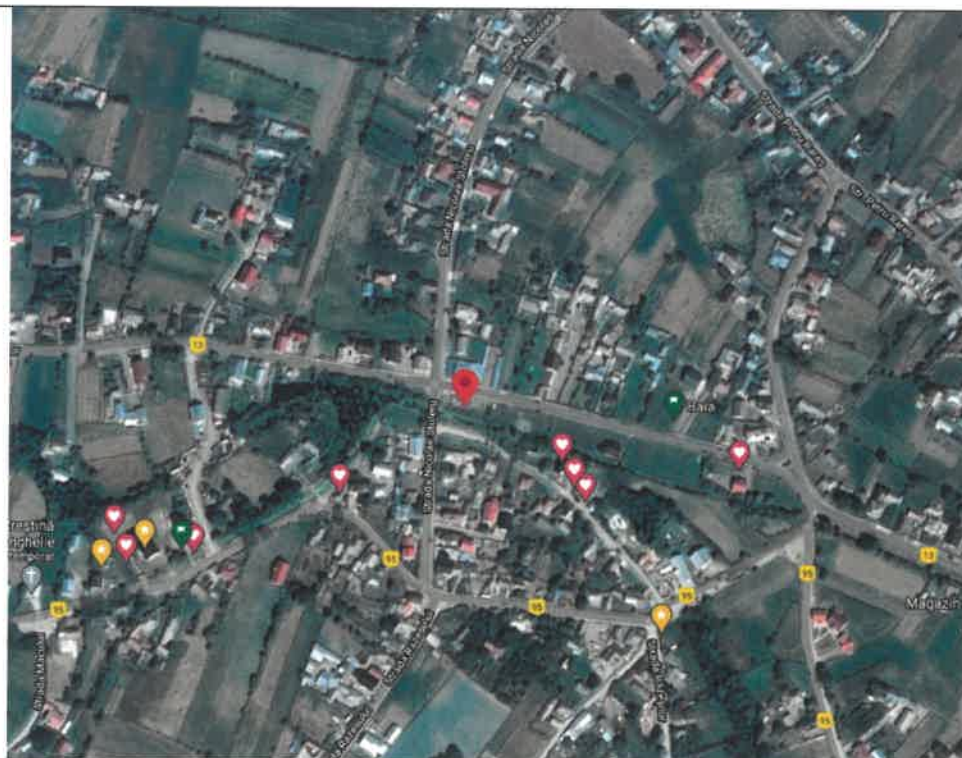
3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 492,00 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)

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 că 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 utilitate.

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

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 492 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36477

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



Teren

3 €

REPORTEAZA ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Ofertă de: **Proprietate**

Extravilan / intravilan: **Intravilan**

Suprafață utilă: **8 000 m²**

(P) Mercedes-Benz **Hotul tau Mercedes-Benz.**
Primele 6 roți, gratis.

Descriere

Teren intravilan situat în cel puțin 200m de orice construcție comercială cu 23 metri lățime și posibilitatea de a intra în suprafață utilă de 8000m² sau cel de mai jos.

Anunț actualizat prin aplicația gratuită OLX.ro
disponibilă pentru Android & iOS

Descărcă de pe telefon de la 10.000.000.ro

Monedă: **RON**

Număr anunț: **119851821**

Te-a plăcut?

Compartunează

REPORTEAZA

Vanzator



vasilica

Pe site din mai 2015

Anunturile utilizatorului

0757 724 172

Trimite mesaj

Loc de înalțare

Feticieni, judet Suceava



HUAWEI P40 Series

E TIMPUL TĂU SĂ STRĂLUCEȘTI

#VisionaryPhotography

AFLĂ MAI MULTE

* Cel mai puternic telefon din lume
cu camera de 50MP și procesor
de 1nm. Descoperă mai multe
la www.huawei.com/ro

HUAWEI P40

Apple Store

Teren în suprafață de 492 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36477

<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 totale de 100 m
la drum national spre Tg Neamt,la intrare in Praxia dinspre Falticeni pe
partea stanga,bun pentru case.



paul
PERSONĂ FIZICĂ

📬 TRIMITE MESAJ

☆ SALVEAZĂ ANUNȚUL



Teren în suprafață de 492 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36477

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



< > 01 — 04

Fotografia mare

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Client de Proprietar

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata utila: 5 000 m²

Mercedes-Benz: Numei tau Mercedes-Benz.
Primele 6 zile, gratis!

Descriere

Vend teren in com. Rîșca, sat Buda (in Buda 2) – 5 000 mp.

Localizare: la 900 m dupe indicatorul de intrare in Buda dinapre Rîșca, pe partea dreapta. Inaltime de scoala cu 400 m.

Front strada: 13 m.

Vanzator



Aurel

Pe site din ian 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Rîșca, Judet Suceava



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 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 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.

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)	492,00	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 intervalul 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

Teren în suprafață de 492 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36477

	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	26.10.2020	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	492,00	8.600,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-8.108,0	-4.508,0	-4.508,0
	Ajustare (%)		4,05%	2,25%	2,25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,09	0,05	0,05

Teren în suprafață de 492 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36477

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(492-8600)/100 * 0.05\% = 4,05\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	40,31 ml	cca 21 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		9,7%	-4,9%	13,7%
	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 $(40,31-21)*0.5\% = 9,7\%$ 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	0,4
	Ajustare NETA (%)		13,7%	-2,6%	15,9%
	Ajustare BRUTA		0,3	0,2	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		13,7%	7,1%	15,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta

Teren în suprafață de 492 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36477

Valoare ajustata (EUR/mp)		2,56	2,19	2,61
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)	2,19	2,19		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,19			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	1.078	rounjit	1.100	2,24
Valoare teren (LEI)			5.360	10,90

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 26.10.2020

1 EUR= 4,8731

✓ Valoarea unitara = 2,24 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{teren} = 1.100 EURO (echivalent a 5.360 RON)**

4.2.2. Surse de INFORMATII

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

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului

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

Abordarea prin COMPARATII

✓ 1.100 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 492 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Baia" este de:**

5.360 LEI

(Echivalent a 1.100 EURO)

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

- o valoarea este una globală, fără TVA;

Teren în suprafață de 492 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36477

- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,8731 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 reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36477 Baia

Nr. cerere	25788
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089345488



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36477	492	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17723 / 24/08/2020		
Act Notarial nr. 2696, din 20/08/2020 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciara 36477 a imobilului cu numarul cadastral 36477/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 BAIJA; 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 BAIJA, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35886/Baia, inregistrata prin incheierea nr. 19063 din 25/09/2017;	
Act Administrativ nr. 23, din 27/02/2019 emis de COMUNA BAIJA;		
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, inregistrata prin incheierea nr. 7851 din 27/03/2019;	

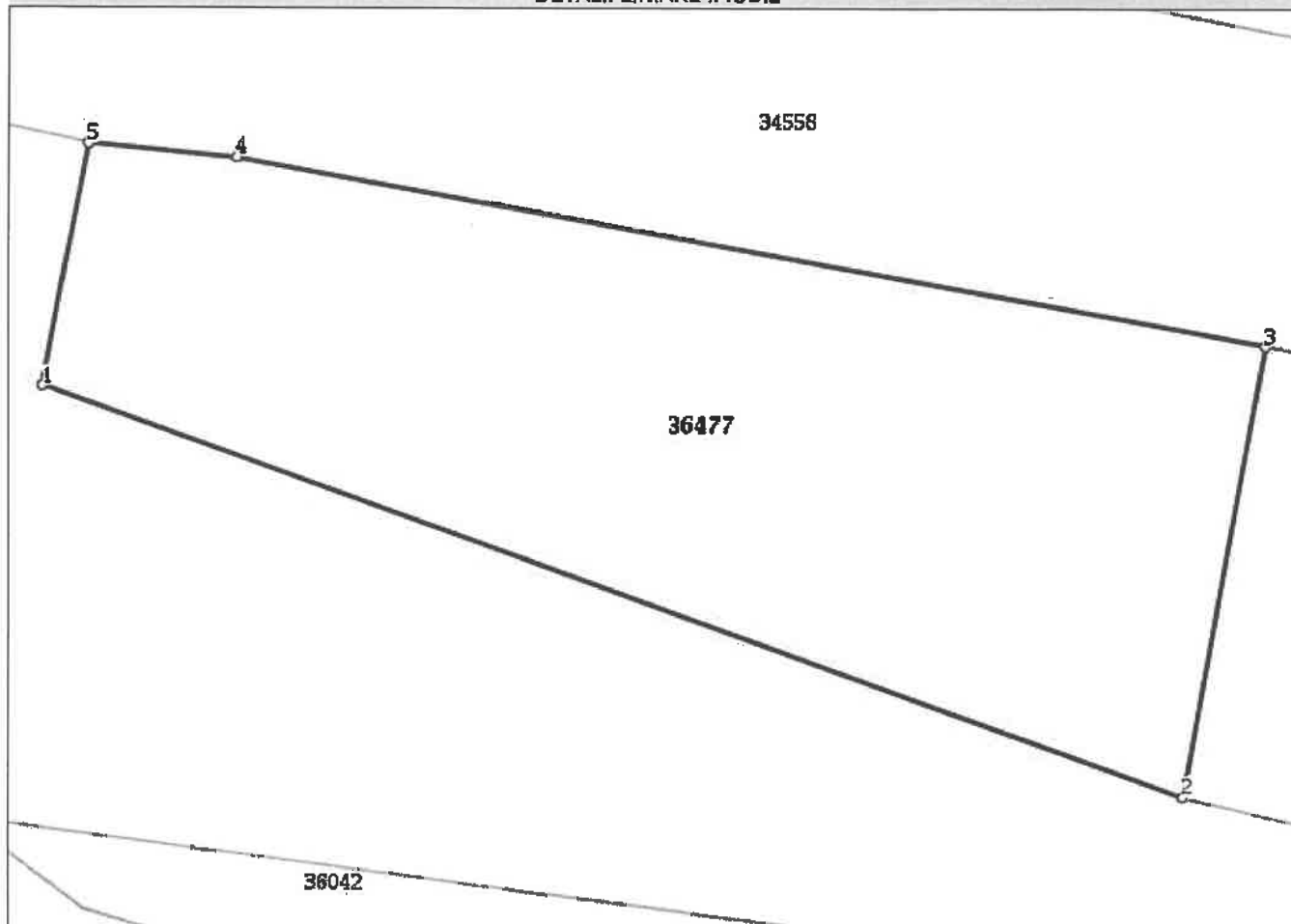
C. Partea III. SARCINI .

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

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36477	492	teren partial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	492	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	40.927
2	3	15.592
3	4	35.309
4	5	5.001
5	1	8.403

** 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 ANCPÎ 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, 13:54





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. 266/27.10.2020

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36480**

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 **27.10.2020**



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, 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 1.104 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.104,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36480	36480/Baia	1.104,00 mp
Total				1.104,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

Imobilul se afla în 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. 35899;
- la V – nr. cad. 36479.

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**.

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

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

11.942 LEI

(Echivalent a 2.450 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 27.10.2020 de 1 EUR – 4,8741 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	PREMIZELE EVALUARII.....	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII, SCOPUL EVALUARII, 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.....	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	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	21
5.1.1.1.	Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului	21
6	ANEXE.....	23
6.1	FOTOGRAFI.....	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 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. 36480, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

Teren în suprafață de 1.104 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36480

- ✓ 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 BAI A.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- ✓ Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.
- ✓ Lipsa certificat de urbanism – prezentul raport de evaluare s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valoarea de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.104 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.104,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36480	36480/Baia	1.104,00 mp
Total				1.104,00 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. 36480" 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 Standardul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul Internațional IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA** este considerat **deplin**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

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

În această 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 cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **OCTOMBRIE 2020**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 27.10.2020).

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 valută este **1 EUR – 4,8741 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 Inspectia proprietății

Inspectia 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 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 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 1.104 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.104,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36480	36480/Baia	1.104,00 mp
Total				1.104,00 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 1.104,00 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)

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 ca prețul variază în funcție de utilitate.

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

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

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

PAROSTEATA

Teren în suprafață de 1.104 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36480

<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

Salvează anunțul

lajumate.ro



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 103 m la drum national spre Tg Neamt, la intrare in Praxia dinspre Falticeni pe partea stanga, bun pentru case.



paul
PERSONĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



NOU

INTRĂ ACUM

Teren în suprafață de 1.104 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36480

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



< > 01 — 04

Fotografii similare

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, în Buda 2

3 €

🔖 **MONITOREAZĂ ANUNȚUL**

🔄 **ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL**

🏠 **Ofertă de Proprietate**

🏠 **Extensibil / Intravilan: Intravilan**

📏 **Suprafața totală: 5 000 m²**

📌 **(P) Mercedes-Benz. Nouă ton Mercedes-Benz.
Prima la 6 rate, gratuit.**

Descriere

Vend teren în com. Rîșca, sat Buda (în Buda 2) – 5 000 mp.

Localizare: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda dinspre Rîșca, pe partea dreaptă, înainte de școala cu 400 m.

Față: 13 m.

Vanzator



Aurel

Pe site din ian. 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de înalțare

📍 **Râșca, județ Suceava**



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 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 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 1.104 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36480

- 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
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		25.800	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	1.104,00	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 intervalul 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

Teren în suprafață de 1.104 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36480

	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	27.10.2020	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	1.104,00	8.600,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-7.496,0	-3.896,0	-3.896,0
	Ajustare (%)		3,75%	1,95%	1,95%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,08	0,04	0,04

Teren în suprafață de 1.104 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36480

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(11004-8600)/100 * 0.05\% = 3,75\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	43,63 ml	cca 21 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		11,3%	-3,2%	15,3%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,3	-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 $(43,63-21)*0.5\% = 11,3\%$ pozitiv.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare 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	0,0	0,4
	Ajustare NETA (%)		15,1%	-1,2%	17,3%
	Ajustare BRUTA		0,3	0,1	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		15,1%	5,1%	17,3%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2

Teren în suprafață de 1.104 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36480

	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,59	2,22	2,64
	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)	2,22	2,22		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,22			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.453	rounjit	2.450	2,22
	Valoare teren (LEI)			11.942	10,82

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 27.10.2020
1 EUR= 4,8741

✓ Valoarea unitara = 2,22 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren} = 2.450 EURO (echivalent a 11.942 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

✓ 2.450 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 1.104 mp identic cu parcela 1Cc din intravilanul comunei Bala" este de:

11.942 LEI
(Echivalent a 2.450 EURO)

Teren în suprafață de 1.104 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36480

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 – 4,8741 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 reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36480 Baia

Nr. cerere	25789
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089345516



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36480	1.104	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
17723 / 24/08/2020		
Act Notarial nr. 2696, din 20/08/2020 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciara 36480 a imobilului cu numarul cadastral 36480/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 BAIJA; 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 BAIJA, 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 BAIJA;		
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;	

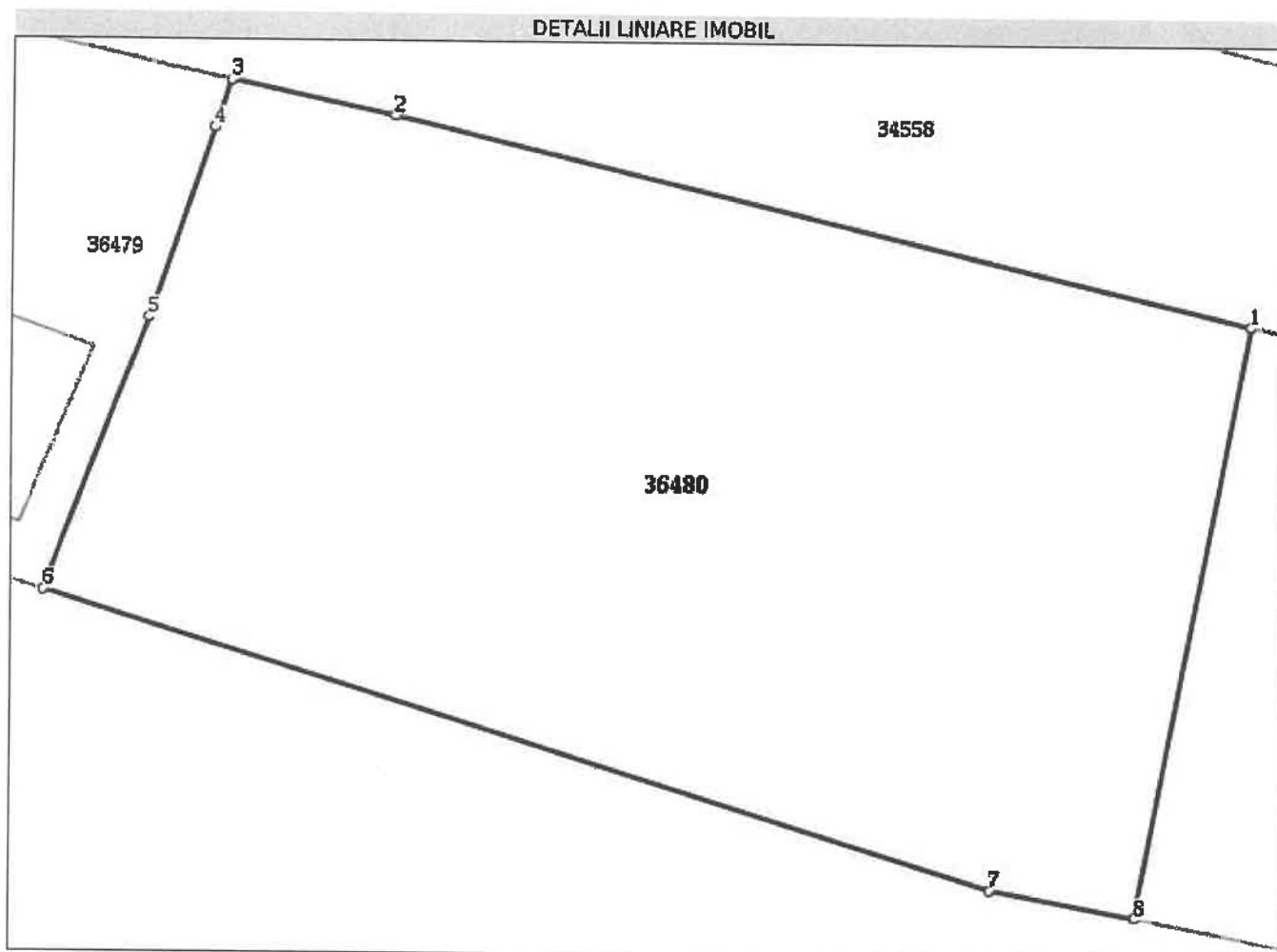
C. Partea III. SARCINI .

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
36480	1.104	teren partial imprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.104	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	36.751
2	3	6.876
3	4	2.118
4	5	8.378
5	6	12.274
6	7	41.281

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	6.172
8	1	25.309

** 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 ANCPİ 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, 13:55





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. 287/17.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37150**

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 **17.11.2020**



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, 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 345 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 **345,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	Cc	37150	37150/Baia	345,00 mp
Total				345,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

- la N – proprietăți particulare;
- la S – cale de acces (nr. cad. 34520);
- la E – str. General Mleşniță Constantin (nr. cad. 34453);
- la V – proprietăți particulare, nr. cad. 34014;

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**.

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

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

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 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:

3.898 LEI

(Echivalent a 800 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 17.11.2020 de 1 EUR – 4,8729 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	PREMIZELE EVALUĂRII.....	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUĂRII. SCOPUL EVALUĂRII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUĂRII. 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.....	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	RECONCILIAREA 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 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. 37150, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

- ✓ 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 BAI.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- ✓ Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.
- ✓ Lipsa certificat de urbanism – prezentul raport de evaluare s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valoarea de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 345 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 **345,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	Cc	37150	37150/Baia	345,00 mp
Total				345,00 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. 37150" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAI, DOMENIUL PRIVAT**.

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** în calitate de **client și destinatar**.

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAI** este considerat **deplin**.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

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

În această ipoteză, 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 estimării 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 evaluării – 17.11.2020).

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 valută este **1 EUR – 4,8729 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 Inspekția proprietății

Inspekția 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 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 evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se

Teren în suprafață de 345 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37150

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

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **345,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	Cc	37150	37150/Baia	345,00 mp
Total				345,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
- ✓ Pe teren se află edificate patru construcții ce nu fac obiectul prezentului raport de evaluare.

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

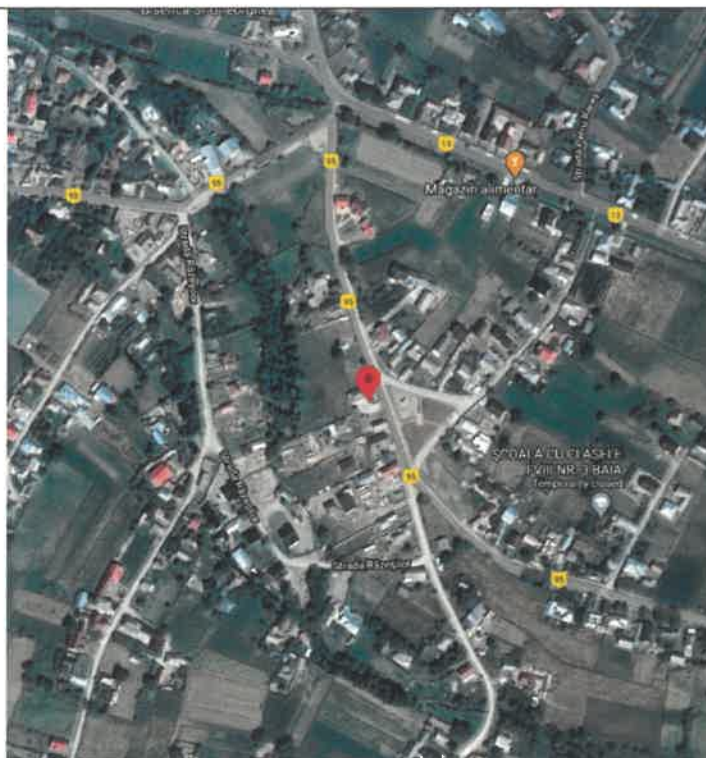
3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 345,00 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)

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 chiriilor 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 utilitate.

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 3,00 – 4,00 euro/mp.

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 345 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37150

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

Vand teren

Suceava, Com. Lunca | [Vezi pe harta](#)

3,99 EUR

0748467007

Mesaj

[Adauga fisier ?](#)

Trimite

[Fă oferta](#)

Vizualizat: 154

[Raporteaza](#)



Ionut

[Vezi toate anunțurile](#)

[Urmărește](#)

Distribuie anunțul pe



1 / 2



Descriere

vand teren intravilan 15 000 mp, situat in Com. Comu Lunca, la 200m de Peco si aprox. 10 km de orasul Falticeni, cu deschidere la DN2E(37.5 m)

Teren în suprafață de 345 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37150

<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
PERSONĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Tel. 0722/203910

Teren în suprafață de 345 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37150

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



< > 01 — 04

Fotografie mare

Vanzator



Aurel

Pe site din an 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Riscă, județ Suceava



Teren 5 000 mp. com. Rîșca, în Buda 2

3 €



🔖 PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

🔄 ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Ofertă de Proprietar

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Suprafața utilă: 5 000 m²

🚗 IFI Mercedes-Benz: Nouă sau Mercedes-Benz.
Primele 6 rate, gratis!

Descriere

Vand teren în com. Rîșca, sat Buda (în Buda 2) - 5 000 mp.

Localizare: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda dinspre Rîșca, pe partea dreapta, înainte de școala cu 400 m.

Front strada: 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 maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată 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 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.

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;

Teren în suprafață de 345 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37150

- 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)	345,00	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 intervalul 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

Teren în suprafață de 345 mp situat în intravilan com. Bala, jud. Suceava, nr. cad. 37150

	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	17.11.2020	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 Bala, 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 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	345,00	15.000,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-14.655,0	-4.655,0	-4.655,0
	Ajustare (%)		7,30%	2,30%	2,30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,19	0,05	0,05

Teren în suprafață de 345 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37150

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(345-15000)/100 * 0.05\% = 7,3\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	22,63 ml	cca 37,50 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-1,5%	-4,5%	0,8%
	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 $(22,63-37,50)*0.1\% = 1,5\%$ 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		0,2	0,0	0,1
	Ajustare NETA (%)		5,8%	-2,2%	3,1%
	Ajustare BRUTA		0,23	0,15	0,07
	Ajustare BRUTA (%)		8,8%	6,8%	3,1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		2	2	2
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta

Teren în suprafață de 345 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37150

	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,74	2,20	2,32
	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)	2,32	2,32		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,32			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	800	rounjit	800	2,32
	Valoare teren (LEI)			3.898	11,30

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 17.11.2020

1 EUR= 4,8729

✓ Valoarea unitara = 2,32 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren} = 800 EURO (echivalent a 3.898 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 345 mp din intravilanul comunei Baia"** este de:

3.898 LEI

(Echivalent a 800 EURO)

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

- o valoarea este una globală, fără TVA;

Teren în suprafață de 345 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37150

- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,8729 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 reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii





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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37150 Baia

Nr. cerere	25744
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089340592



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str General Mlesnita Constantin, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37150	345	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31424 / 28/11/2019		
Act Administrativ nr. 122, din 28/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7895, din 28/11/2019 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. anexa la HCL 122, din 28/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	A1
13758 / 20/07/2020		
Act Administrativ nr. 50, din 30/06/2020 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Se noteaza Hotarirea 50/30.06.2020 emisa de Consiliul Local al Comunei BAIA, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Comunei Baia	A1

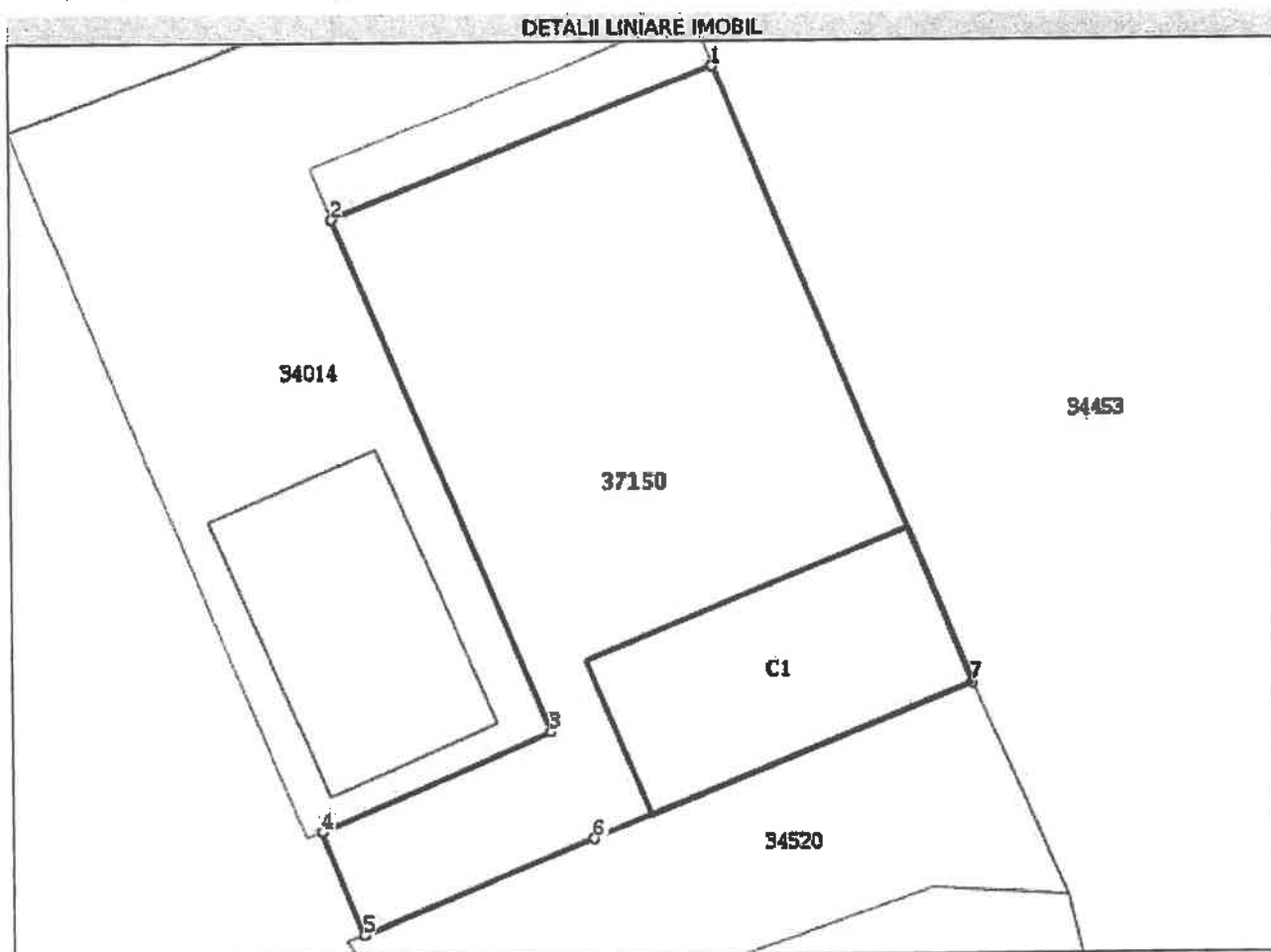
C. Partea III. SARCINI .

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
37150	345	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	345	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	37150-C1	construcții anexa	66	Fără acte	S. construita la sol:66 mp; GARAJ

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	13.869
2	3	18.773
3	4	8.397
4	5	3.717

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	8.405
6	7	13.775
7	1	22.627

** 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.ancpl.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, 13:03



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. 286/16.11.2020

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37152**

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 **16.11.2020**



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, 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 1.072 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.072,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	37152	37152/Baia	1.072,00 mp
Total				1.072,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
- ✓ Pe teren se află edificată o construcție ce nu apare înscrisă în cartea funciară, construcție ce nu face obiectul prezentului raport.

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

- la N – proprietăți particulare;
- la S – proprietăți particulare, nr. cad. 34903;
- la E – cale de acces;
- 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**.

Inspekția 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 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).

Teren în suprafață de 1.072 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37152

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 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 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:

11.497 LEI

(Echivalent a 2.360 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 16.11.2020 de 1 EUR – 4,8715 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 România).

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	PREMIZELE EVALUARII.....	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. 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.....	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	RECONCILIAREA 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 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. 37152, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

- ✓ 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 de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.072 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.072,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	37152	37152/Baia	1.072,00 mp
Total				1.072,00 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. 37152" 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 Standardul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul Internațional IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA** este considerat **deplin**.

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

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

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

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori 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 estimării 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 evaluării – 16.11.2020).

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 valută este **1 EUR – 4,8715 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 Inspectia proprietății

Inspectia 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 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 evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se

Teren în suprafață de 1.072 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37152

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 1.072 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **1.072,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	37152	37152/Baia	1.072,00 mp
Total				1.072,00 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 și ape stătătoare, în suprafață totală de 1.072,00 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)

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 3,00 – 4,00 euro/mp.

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 1.072 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37152

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

Vand teren

Suceava, Comu Lutoi [Vezi pe harta](#)

3,99 EUR

0748467007

[Suprasolicita anuntul pe site-ul nostru](#)

[Mesaj](#)

[% Adauga fisier ?](#)

[Trimite](#)

[Fa oferta](#)

[Vizualizari: 154](#)

[Raporteaza](#)



Ionut

[Vezi toate anunturile](#)

[Urmareste](#)

[Distribuie anuntul pe](#)



1/2



Descriere

vand teren intravilan 15 000 mp situat in Com. Comu Lutoi, la 200m de Fecio si aprox. 10 km de orasul Falticeni, cu deschidere la DN2E(37,5 m)

Teren în suprafață de 1.072 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37152

<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
PERSONĂ FIZICĂ



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL



Tel. 0722/203910

Teren în suprafață de 1.072 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37152

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



< > 01 — 04

Fotografie mare

Vanzator



Aurel

Te poți conecta

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

📍 Râșca, județ Suceava



Teren 5 000 mp. com. Râșca, in Buda 2

3 €

🔖 PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

🔄 ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Clienți de Proprietar

Entreviuri în intravilan intravilan

Suprafața utilă: 5 000 m²

📱 My Mercedes-Benz. Meriți tot Mercedes-Benz.
Primește o rată, gratuit.

Descriere

Vand teren în com. Râșca, sat Buda (în Buda 2) – 5 000 mp.

Localizare: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda dinspre Râșca, pe partea dreaptă, înainte de școala cu 400 m.

Front strada: 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 maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată 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 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.

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;

Teren în suprafață de 1.072 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37152

- 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)	1.072,00	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 intervalul 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

Teren în suprafață de 1.072 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37152

	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	16.11.2020	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	1.072,00	15.000,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-13.928,0	-3.928,0	-3.928,0
	Ajustare (%)		6,96%	1,96%	1,96%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,18	0,04	0,04

Teren în suprafață de 1.072 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37152

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1072-15000)/100 * 0.05\% = 6,96\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	5,24 ml	cca 37,50 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		3,2%	-4,5%	0,8%
	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 $(5,24-37,50)*0.1\% = 3,2\%$ pozitiv.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare 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		0,1	-0,2	-0,1
	Ajustare NETA (%)		5,2%	-7,5%	-2,3%
	Ajustare BRUTA		0,39	0,26	0,17
	Ajustare BRUTA (%)		15,2%	11,4%	7,7%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3

Teren în suprafață de 1.072 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37152

RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)		2,73	2,08	2,20
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)	2,20	2,20		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,20			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	2.357	rounjit	2.360	2,20
Valoare teren (LEI)			11.497	10,72

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 16.11.2020
1 EUR= 4,8715

✓ Valoarea unitara = 2,20 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{Teran}} = 2.360 \text{ EURO}$ (echivalent a 11.497 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

✓ 2.360 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 1.072 mp din intravilanul comunei Baia" este de:

11.497 LEI

(Echivalent a 2.360 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 – 4,8715 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 reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii





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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37152 Baia

Nr. cerere	25738
Ziua	22
Luna	10
Anul	2020

Cod verificare
100089340344



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37152	1.072	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31414 / 28/11/2019 Act Administrativ nr. 122, din 28/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. LA HCL 122, din 28/11/2019 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7894, din 28/11/2019 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	A1
13760 / 20/07/2020 Act Administrativ nr. 50, din 30/06/2020 emis de COMUNA BAIA;		
B2	Se noteaza Hotarrea 50/30.06.2020 emisa de Consiliul Local al Comunei BAIA, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Comunei Baia	A1

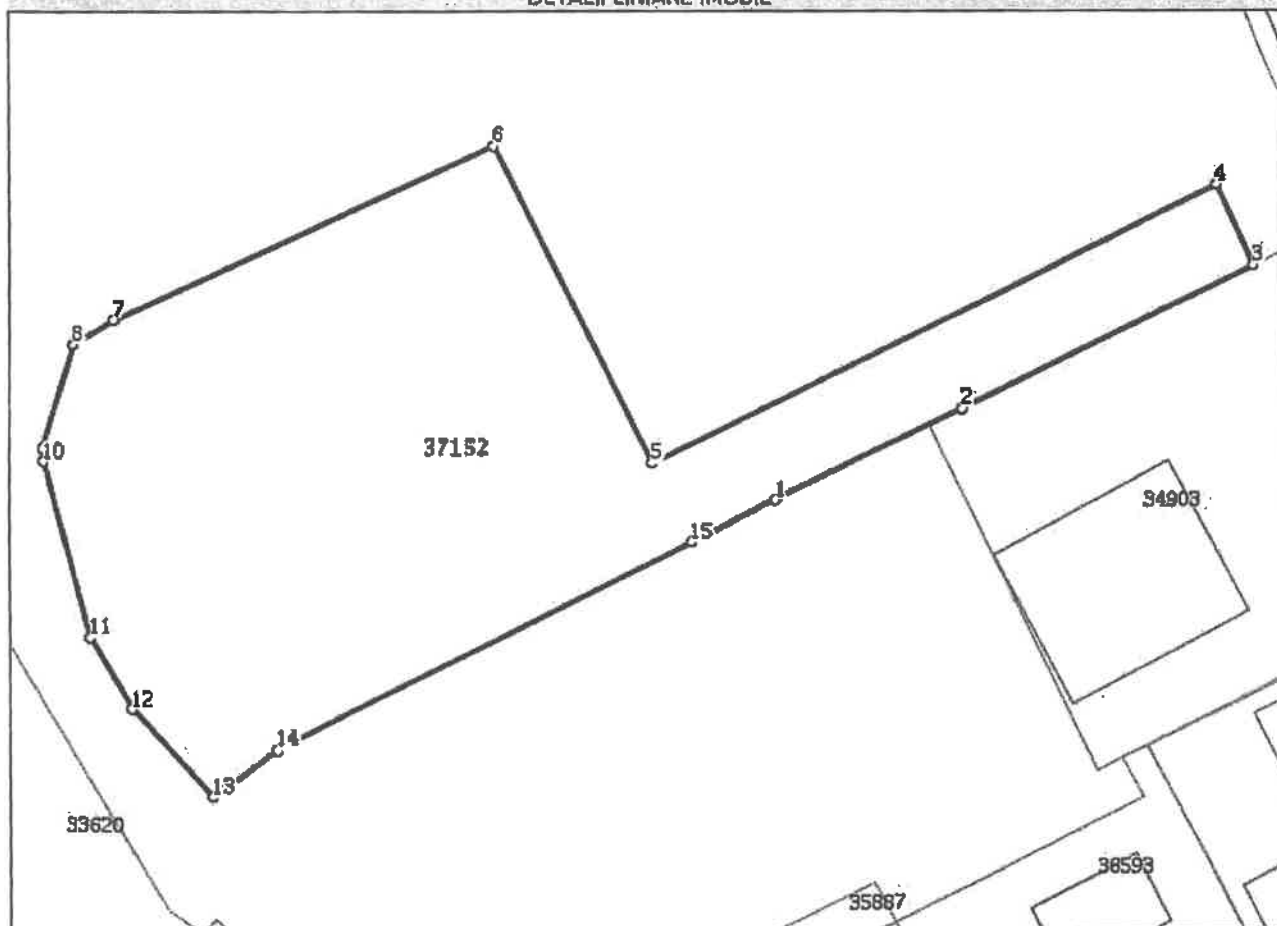
C. Partea III. SARCINI .

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
37152	1.072	

* 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	1.072	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.276
2	3	19.392
3	4	5.236
4	5	37.394
5	6	21.021
6	7	24.722

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	2.788
8	9	6.406
9	10	0.724
10	11	10.826
11	12	4.942
12	13	7.058
13	14	4.7
14	15	27.383
15	1	5.595

** 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, 12:57



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. 315/24.12.2020

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37317**

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 **24.12.2020**



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, 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 766 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **766,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	37317	37317/Baia	766,00 mp
Total				766,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

- la N – canal;
- la S – nr. cad. 36708;
- la E – nr. cad. 36308;
- la V – nr. cad. 37318.

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**.

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

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

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 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:

8.282 LEI

(Echivalent a 1.700 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 24.12.2020 de 1 EUR – 4,8720 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior. Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE	4
2	PREMIZELE EVALUARII	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE	8
2.5	DATA ESTIMĂRII VALORII	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI	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	STUDIUL 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	RECONCILIAREA 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 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. 37317, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

Teren în suprafață de 766 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37317

- ✓ 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 BAI.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- ✓ Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.
- ✓ Lipsa certificat de urbanism – prezentul raport de evaluare s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valoarea de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 766 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **766,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	37317	37317/Baia	766,00 mp
Total				766,00 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. 37317" 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 Standardul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul Internațional IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

Dreptul de proprietate al **COMUNEI BAIA** este considerat deplin.

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

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

În aceasta ipostază, s-a putut apela la estimarea unei valori 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 estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii **DECEMBRIE 2020**, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 24.12.2020).

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 valută este 1 EUR – 4,8720 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 Inspectia proprietății

Inspectia 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 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 evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se

Teren în suprafață de 766 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37317

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 766 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **766,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafața mp</i>
1	A	37317	37317/Baia	766,00 mp
Total				766,00 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 BAI**A în calitate de **client** și **destinatar**.

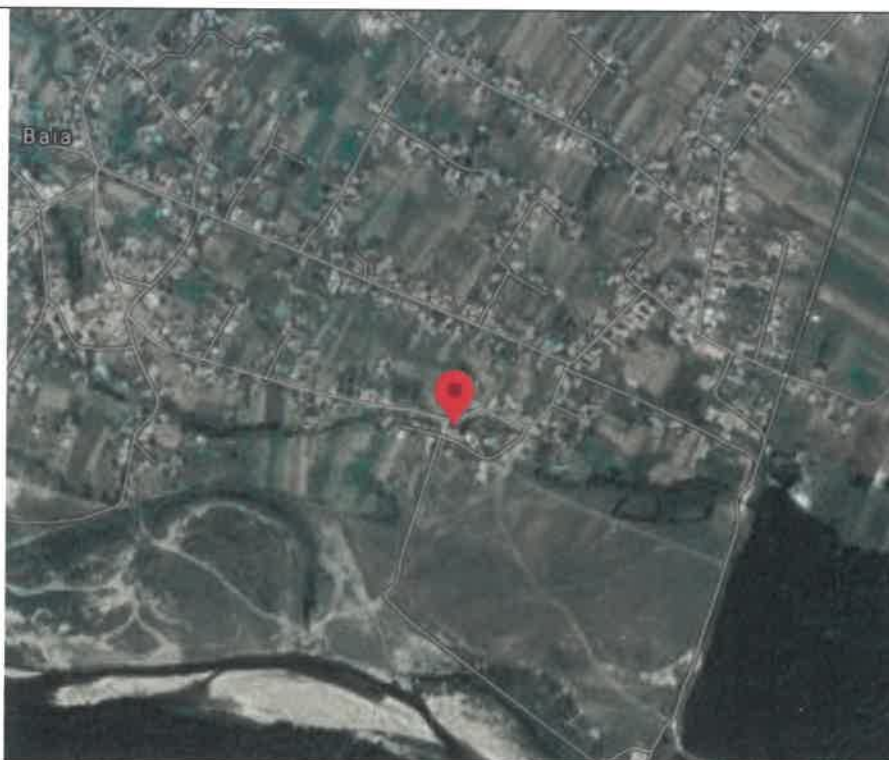
3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință arabil, în suprafață totală de 766,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil nu are deschidere la drum.

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 utilitate.

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

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

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

3 €

C **ACQUISITION OF THE CHINESE LANGUAGE**

Supplies: 100 ml

Descrivere

Amplificatori per ogni esigenza di potenza DA 100
Watt a 1000 Watt, da 1 a 20 canali, 2 a 10 zone.

Agilent version 6.090518.05

16/05/2016

Credit Source

БЕЛОРУСЬКА



Received 18 June 2001

Systematic review

0757 724 172

Transferencia económica

Loc de mînare

☎ Fabricari, județ Suceava



Teren în suprafață de 766 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37317

<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
PERSONĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL



Teren în suprafață de 766 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37317

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



< > 01 — 04

[fotografie mare](#)

Vanzator



Aurel

Te sta din 1984

0730 021 950

[Trimite mesaj](#)

Loc de intalnire

[Risca, judet Suceava](#)



Teren 5 000 mp. com. Rișca, in Buda 2

3 €

[PROMOVEAZA ANUNTUL](#)

[ACTUALIZEAZA ANUNTUL](#)

[Ofert de Proprietar](#)

[Extravilan / Intravilan Intravilan](#)

[Suprafata viz: 5 000 m²](#)

[Mercedes-Benz. Nou! sau Mercedes-Benz. Primele 6 rate, gratuit.](#)

Descriere

Vand teren in com. Rișca, sat Buda (in Buda 2) – 5 000 mp.

Localizare: la 900 m după indicatorul de intrare in Buda dinpre Rișca, pe partea dreapta, înainte de școala cu 400 m.

Front strada: 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 maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

Cea mai bună utilizare este analizată 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 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, priverile, 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;

Teren în suprafață de 766 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37317

- 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)	766,00	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 intervalul 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

Teren în suprafață de 766 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37317

	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	13.11.2020	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 ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat, iar proprietatea subiect are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	766,00	8.600,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-7.834,0	-4.234,0	-4.234,0
	Ajustare (%)		3,90%	2,10%	2,10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,09	0,05	0,05

Teren în suprafață de 766 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37317

	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(766-8600)/100 * 0.05\% = 3,9\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	20,10 ml	cca 21 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-0,5%	-15,0%	3,6%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,3	0,1
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.50% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(20,10-21)*0.5\% = 0,50\%$ 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		0,0	-0,4	0,0
	Ajustare NETA (%)		-1,6%	-17,9%	0,6%
	Ajustare BRUTA		0,2	0,5	0,2
	Ajustare BRUTA (%)		9,4%	22,1%	10,7%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3

Teren în suprafață de 766 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37317

RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)		2,22	1,85	2,26
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)	2,22	2,22		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,22			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	1.697	rounjit	1.700	2,22
Valoare teren (LEI)			8.282	10,81

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 24.12.2020

1 EUR= 4,8720

✓ Valoarea unitara = 2,22 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{teren}} = 1.700 \text{ EURO (echivalent a 8.282 RON)}$

4.2.2. Surse de INFORMATII

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

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului

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

Abordarea prin COMPARATII

✓ 1.700 EURO

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

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea justă a proprietății imobiliare "Teren în suprafață de 766 mp din intravilanul comunei Baia" este de:

8.282 LEI

(Echivalent a 1.100 EURO)

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

Teren în suprafață de 766 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37317

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,8720 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 **DECEMBRIE 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 reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37317 Baia

Nr. cerere	32601
Ziua	24
Luna	12
Anul	2020
Cod verificare 100091076113	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37317	766	Teren nelmprejmuit; teren imprejmuit parțial (din pct.12,99,96,95,94,28,29,30,32 gard lemn)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31651 / 17/12/2020		
Act Notarial nr. 4440, din 17/12/2020 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciara 37317 a imobilului cu numărul cadastral 37317/UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36307 înscris în cartea funciara 36307;	A1
Act Notarial nr. 5153, din 16/11/2018 emis de Apostol Maria;		
B2	Se înființează cartea funciara 36307 a imobilului cu numărul cadastral 36307/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35897 înscris în cartea funciara 35897;	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36307/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27474 din 19/11/2018;		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIJA; Act Administrativ nr. 7507, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIJA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIJA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36307/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 27474 din 19/11/2018; pozitie transcrisa din CF 35897/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 19064 din 25/09/2017;		

C. Partea III. SARCINI .

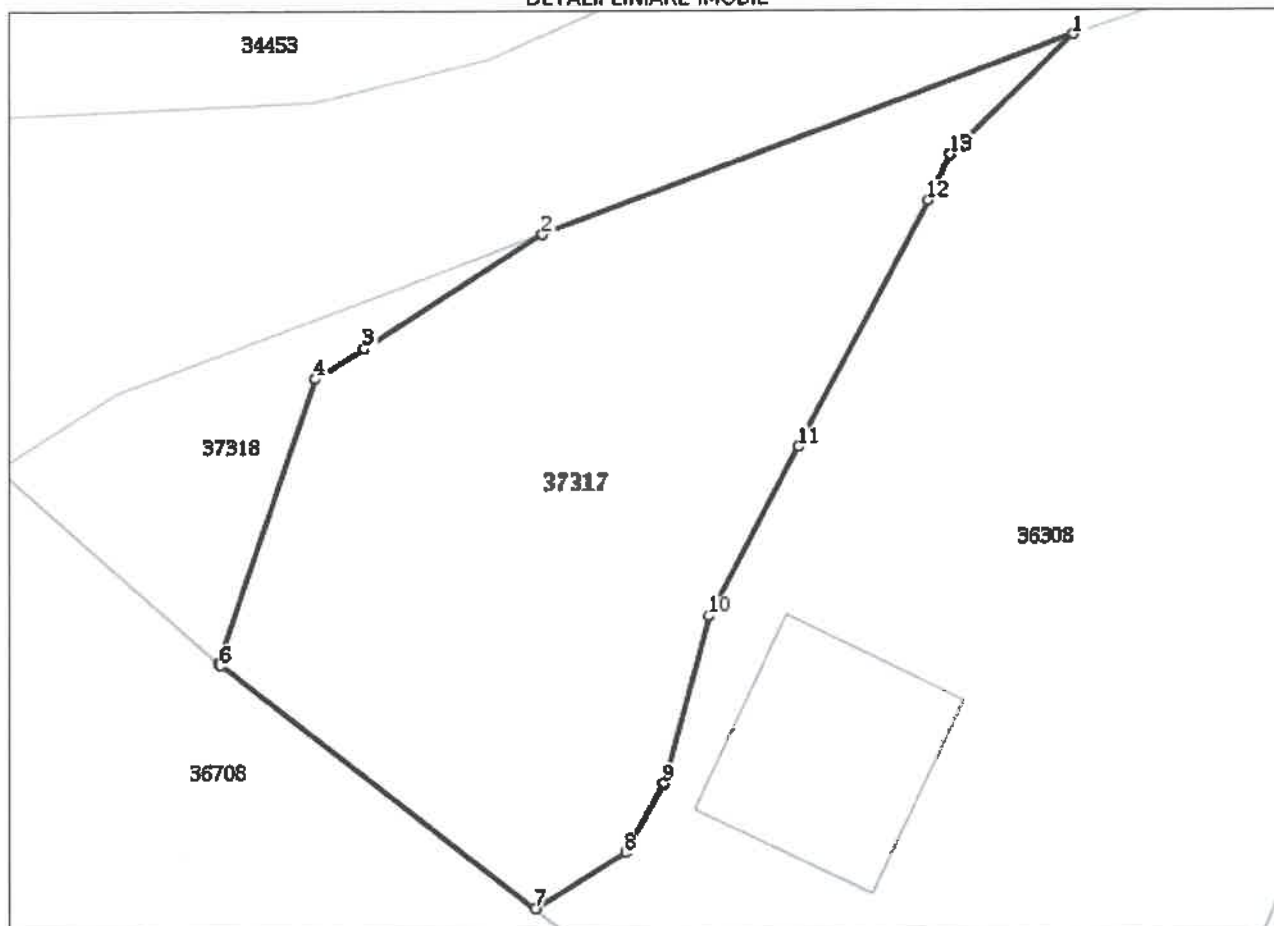
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37317	766	teren împrejmuit partial (din pct.12,99,96,95,94,28,29,30,32 gard lemn)

* 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	766	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.485
2	3	10.593
3	4	2.894
4	5	15.084
5	6	0.114
6	7	19.983

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	5.308
8	9	3.954
9	10	8.696
10	11	9.584
11	12	13.95
12	13	2.567
13	1	8.619

**** 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,

24/12/2020, 09:47