

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL

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. 9339 din 17.11.2021;
 - Raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanțe –contabilitate, Compartimentul urbanism și amenajare teritoriu și Compartiment achiziții publice, înregistrat sub nr.7483 din 24.11.2021;
 - Avizul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia, înregistrat sub nr.9515 din 25.11.2021 ;
 - 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 O.U.G 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(Anexa1);
2. suprafața de 605 mp teren, categoria arabil, 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 curți construcții, 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, situat în intravilanul satului Baia , strada Mărului , 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 integranta la prezenta hotarare,;

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

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

Art. 5 . Prețul de pornire al licitației, se stabileste dupa cum urmeaza :

- pentru suprafața 1.796 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , comuna Baia, este **18.519,00 lei**, conform raportului de evaluare prevazut in 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 prevazut in 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 prevazut in 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 prevazut 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 prevazut 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 prevazut în Anexa 14 aceasta fiind egala cu valoarea de inventar;

Art. 6. Cheltuielile privind întocmirea documentatiei cadastrale si de evaluare a terenurilor supuse vânzării, cât 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.

Președintele de ședință,

✍ **Mihail -Cornel GOGU**

Contrasemnează:

Secretarul general al C o m u n e i

✍ **Rodica COCEAN**

BAIA: 25.11.2021

NR. 112



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 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 1.796 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 Fecce 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





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

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

Fotografia 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 mp

(P) Mercedes-Benz. Nici nu ai 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 dinapre Rîșca, pe partea dreapta, 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.

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 1.796 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.

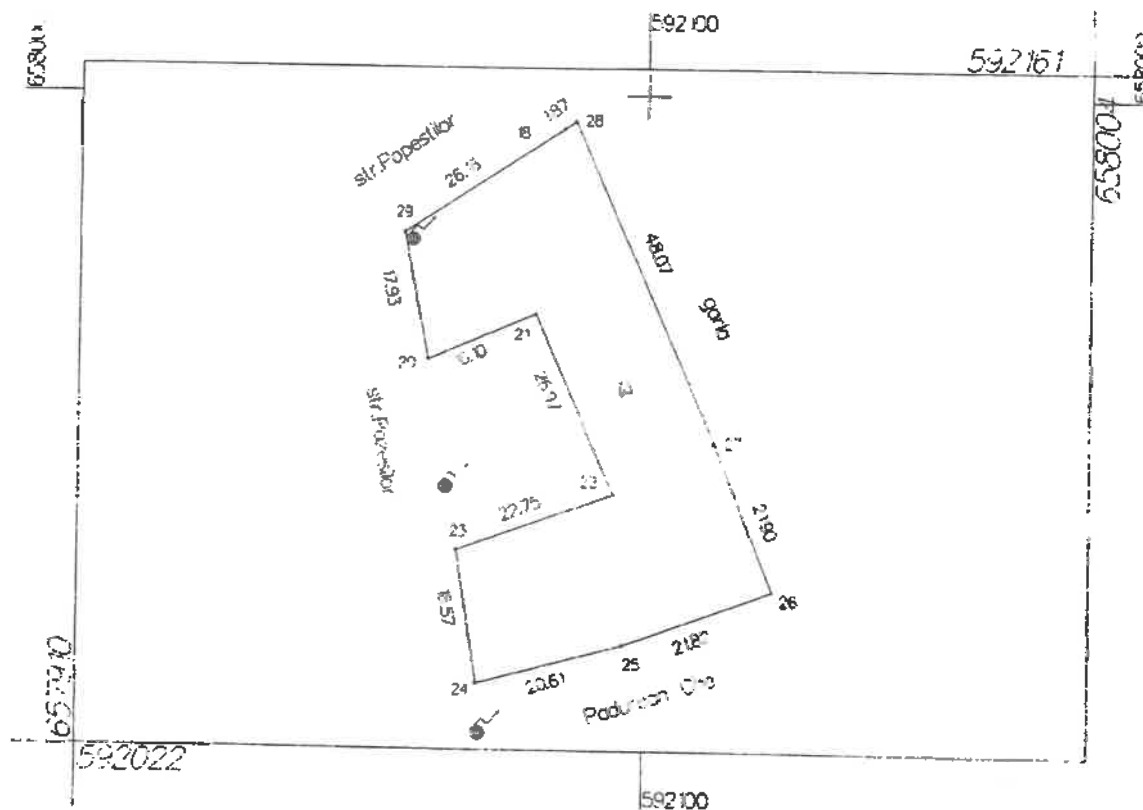


Plan de amplasament și delimitare a imobilului

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: PÎNTEALĂ 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 nelmprejmuit; teren imprejmuit 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	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	
1/1	
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

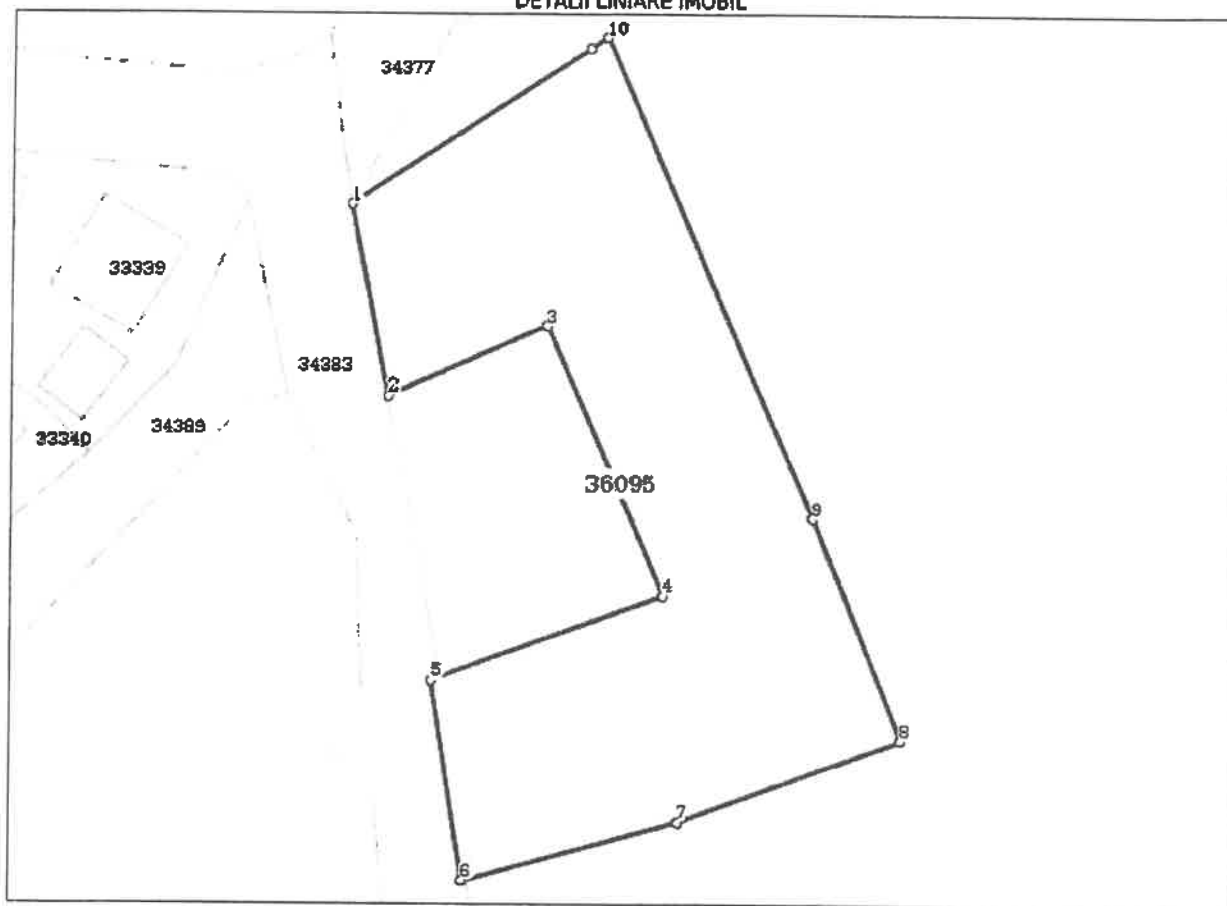
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

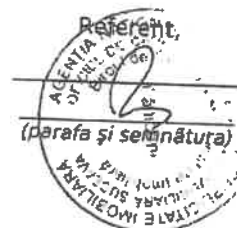
Data eliberării,

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**;

<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 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 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 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 ACUMULAȚIA PRIVILEGIILOR

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

Pe Mercedes-Benz. Sigur tot Mercedes-Benz.
Primele 6 rate, 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

Adaugă la favorite (46 tipuri, 1 sept 2025)

Preț estimat: 5826

Număr de vizite: 118451621

Am plătit

Compartunează

REPORTAJ

Vanzator

vasilica

Pe site din mai 2019

[Anamula utilizatorului](#)

0057 724 172

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Felțiceni, județ Suceava



HUAWEI P40 Series
E TIMPUL TĂU SĂ STRĂLUCEȘTI
PORȚII DE ADMIRAȚIE - Camera foto perimetrală
#VisionaryPhotography



AFLĂ MAI MULTE

În funcție de configurație, performanțe și condiții de utilizare. Prețurile sunt în lei, inclusiv TVA.



Pagina 13

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

NOU

VIP CLUB



INTRĂ ACUM

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 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. Neel tee 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. Corecțiile 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 funciară 36303 a imobilului cu numărul cadastral 36303/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35891 înscris în cartea funciară 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 actuală 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 .

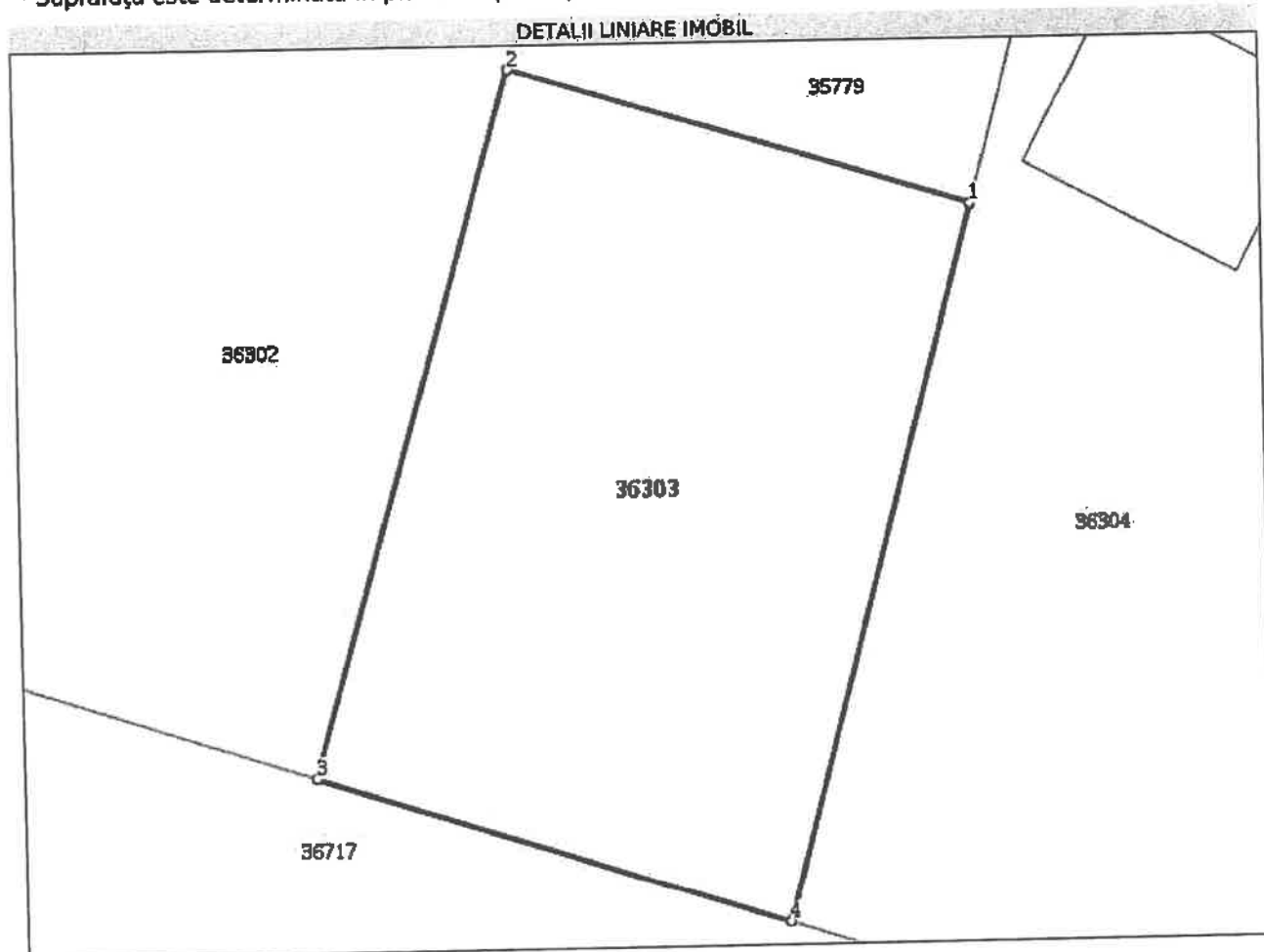
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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 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. 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 valuta 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 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 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 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:

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 la marginea comunei cu 23 metri lățime și posibilitatea de a intra în suprafață utilă de 8000 m² 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

Modifică anunțul

Număr anunț: 119851821

Te-a plăcut?

Compartunează

REPORTEAZA

Vanzator



vasilica

Pe site din mai 2015

Anunturile utilizatorului

0757 724 172

Trimite mesaj

Loc de naștere

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 5nm

Apple App 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

Fotografii mai multe

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, în Buda 2

3 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Client de Proprietar

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafața utilă: 5 000 m²

Mercedes-Benz: Numele tău Mercedes-Benz.
Primele 6 zile, gratis!

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 dreapta. Înălțime de școală cu 400 m.

Front strada: 13 m.

Vanzator



Aurel

Pe site din ian. 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Rîșca, 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.

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 funciară 36477 a imobilului cu numărul cadastral 36477/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35886 înscris în cartea funciară 35886;	A1
Act Normativ nr. ANEXA 12 inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Baia, din 30/08/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 7517, din 11/09/2017 emis de PRIMĂRIA COMUNEI BAIĂ; Act Normativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIĂ, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: 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 BAIĂ;		
B3	Se notează schimbarea apartenenței imobilului de sub A1, de la RGI nr 19063 din 25.09.2017, de la domeniul public al comunei la domeniul privat	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35886/Baia, inregistrata prin incheierea nr. 7851 din 27/03/2019;		

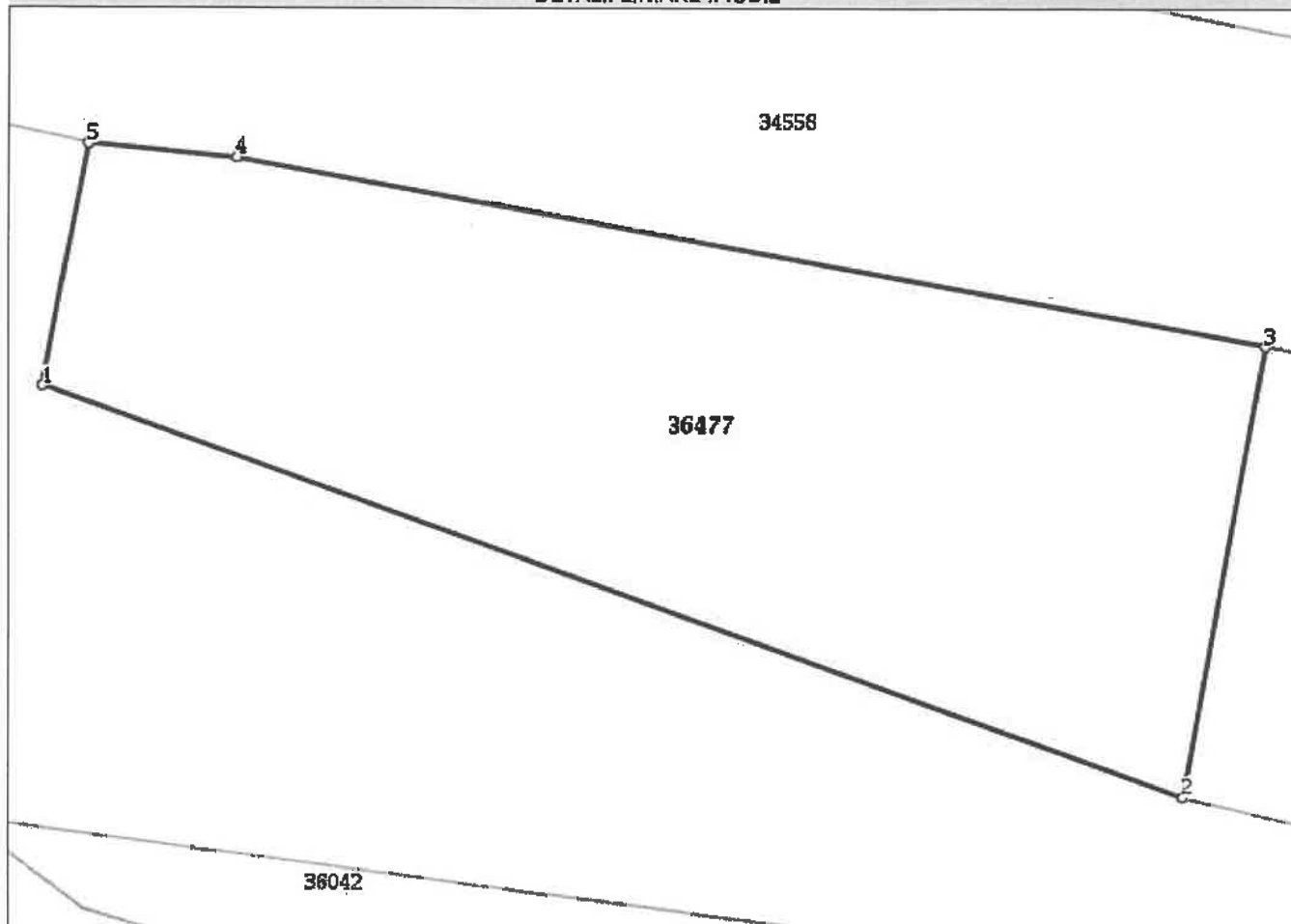
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrăminte de dreptul 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	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	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 structurilor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

Teren în suprafață de 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.
- ✓ 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**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
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 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 – 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 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>

REFERENCES

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

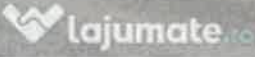
Acum 2 zile

3 EUR

1/2



Salvează anunțul





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



Pagina 14

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 €

MODIFICĂZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Ofert de Proprietate

Extensibil / Intravilan: Intravilan

Suprafata totala: 5 000 m²

**(P) Mercedes-Benz. Noua ta Mercedes-Benz.
Prima ta rata, gratuita.**

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 dreaptă, înainte de școala cu 400 m.

Față: 10 m; lățime: 15 m.

Vanzator



Aurel

Pe site din ian. 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de înalinare

Risca, 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.

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;

- 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.II.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 înscris în cartea funciara 35886;	A1
Act Normativ nr. ANEXA 12 inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Baia, din 30/08/2002 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI; Act Administrativ nr. 7517, din 11/09/2017 emis de PRIMĂRIA COMUNEI BAIĂ; Act Normativ nr. 1357, din 27/12/2001 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) COMUNA BAIĂ, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVAȚII: 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 BAIĂ;		
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
	OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35886/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 7851 din 27/03/2019;	

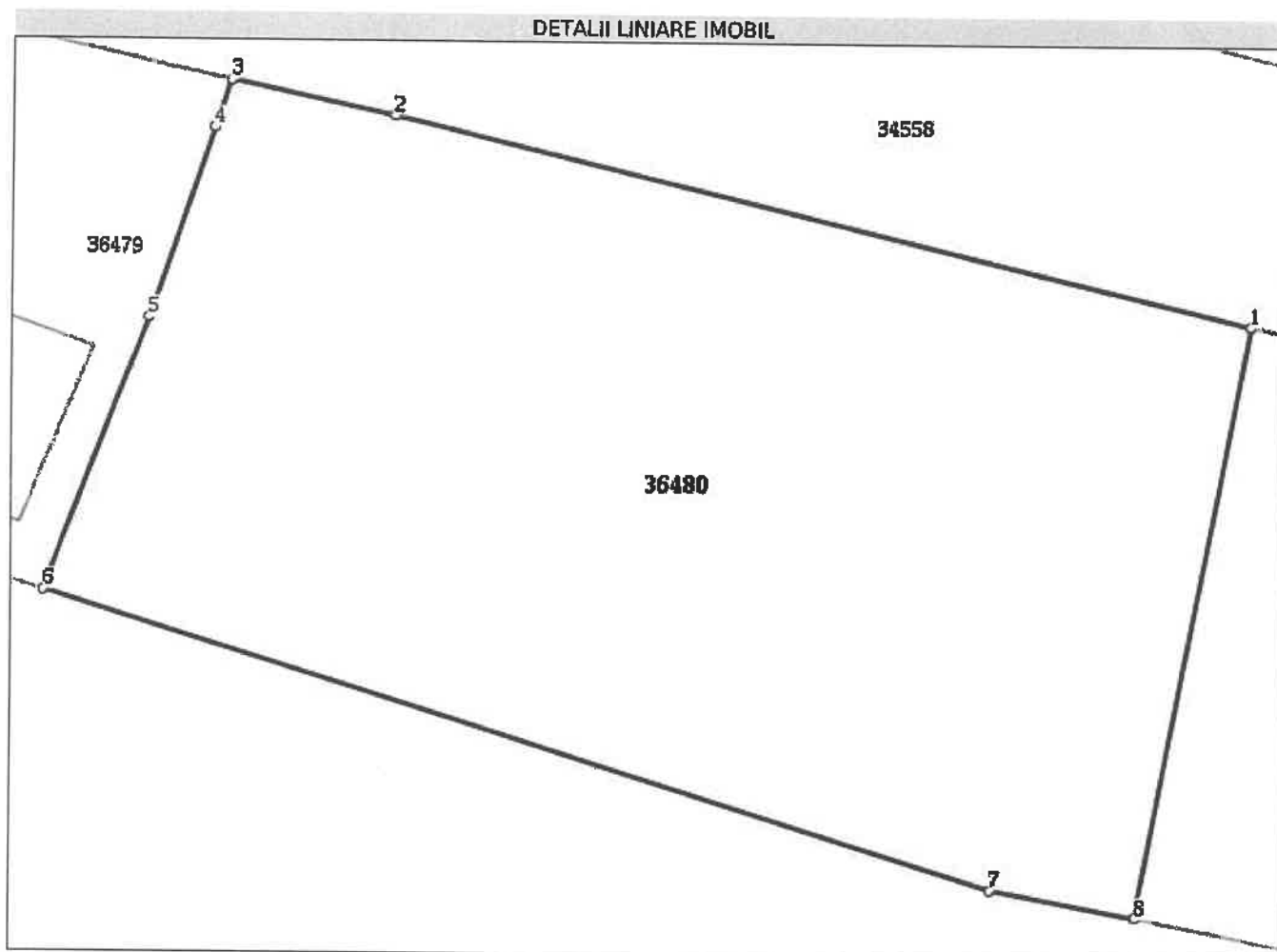
C. Partea III. SARCINI .

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**.

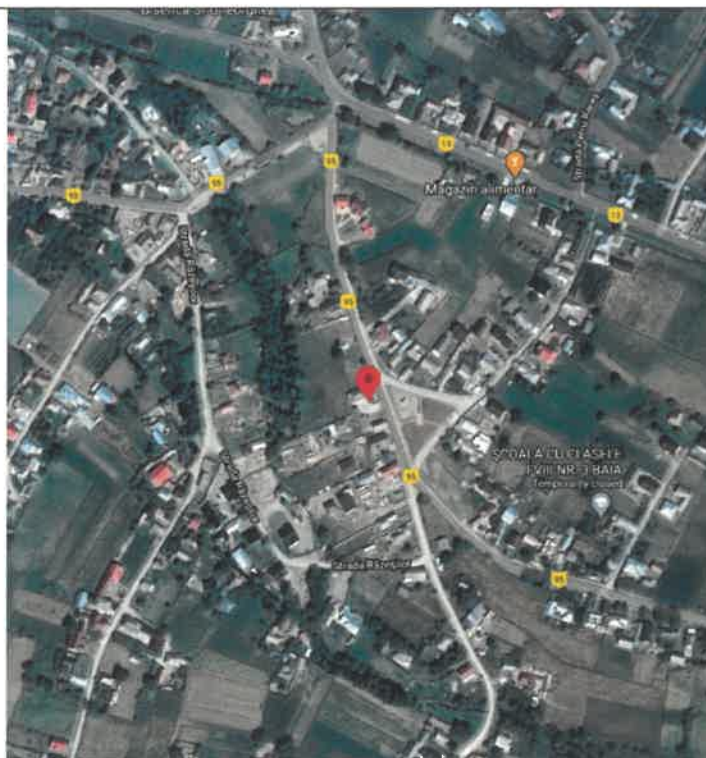
3.1 Descrierea proprietății

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

Message

Adauga fisier ?

Trimite

Receste

Vizualizari: 154

Reporteaza



Ionut

Vezi toate anunțurile

Urmareste

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 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

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, judet Suceava



Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €



🔖 PROMOVEAZA ANUNTUL

🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferta de Proprietar

Extravilan / Intravilan / Intravilan

Suprafata utila: 5 000 m²

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



Descriere

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

Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Rîșca, pe partea dreapta, inainte de scoala cu 400 m.

Front 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

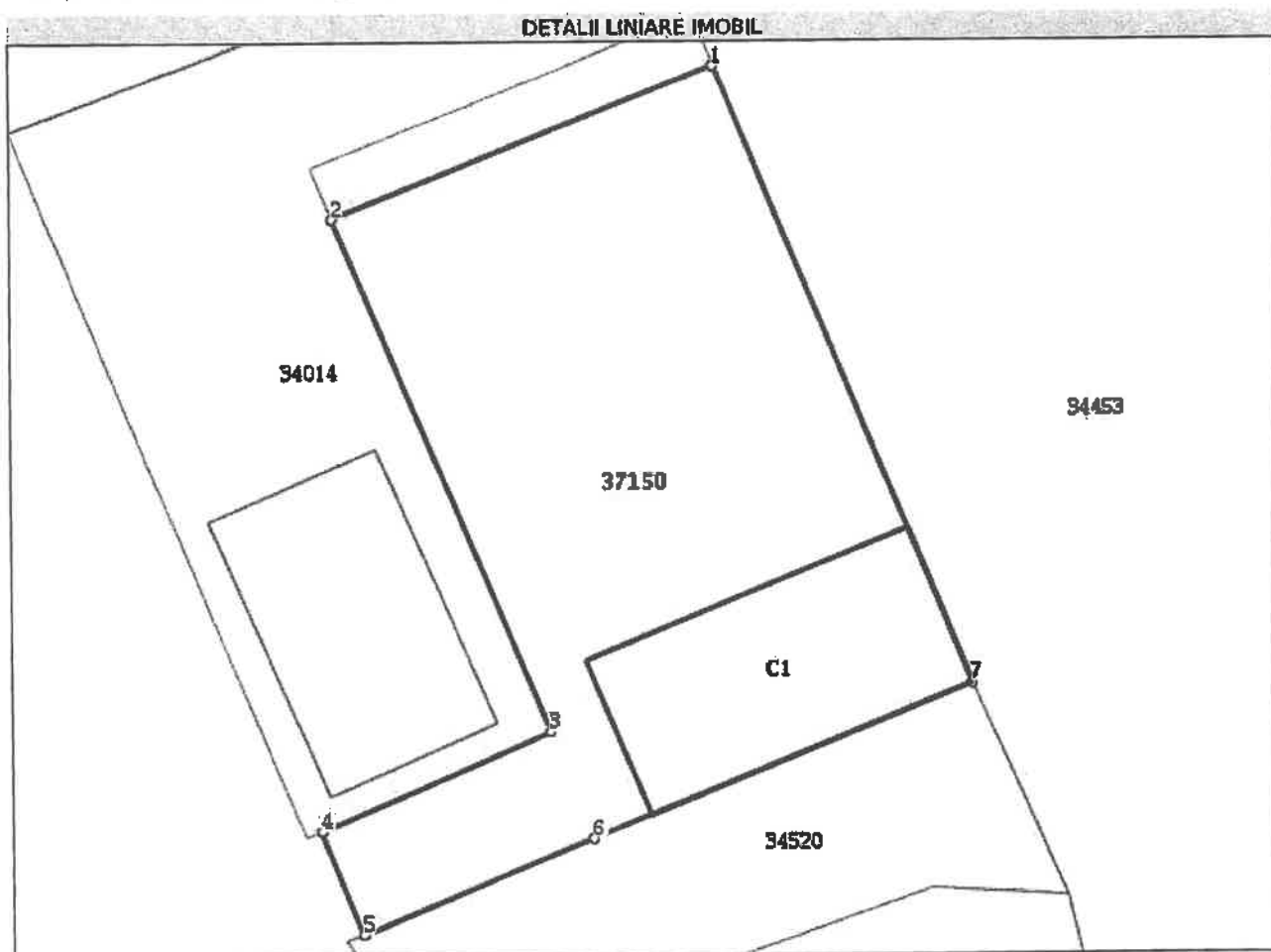
C. Partea III. SARCINI .

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 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, 13:03



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 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. 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 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 1.072 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 Inspecția proprietății

Inspeția 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](#)

Vizualizat: 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 €



PROMOVEAZA ANUNTUL



ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Clienți de Proprietar

Entreviuri în intravilan intravilan

Suprafata utila: 5 000 m²

📱 My Mercedes-Benz. Meet too Mercedes-Benz.
Primeste o rata, gratuita.



Descriere

Vand teren in com. Râșca, sat Buda (in Buda 2) - 5 000 mp.

Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Râșca, pe partea dreapta, inainte de scoala tu 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:

✓ $V_{Teren} = 2.360 \text{ EURO}$ (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, dobandit 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

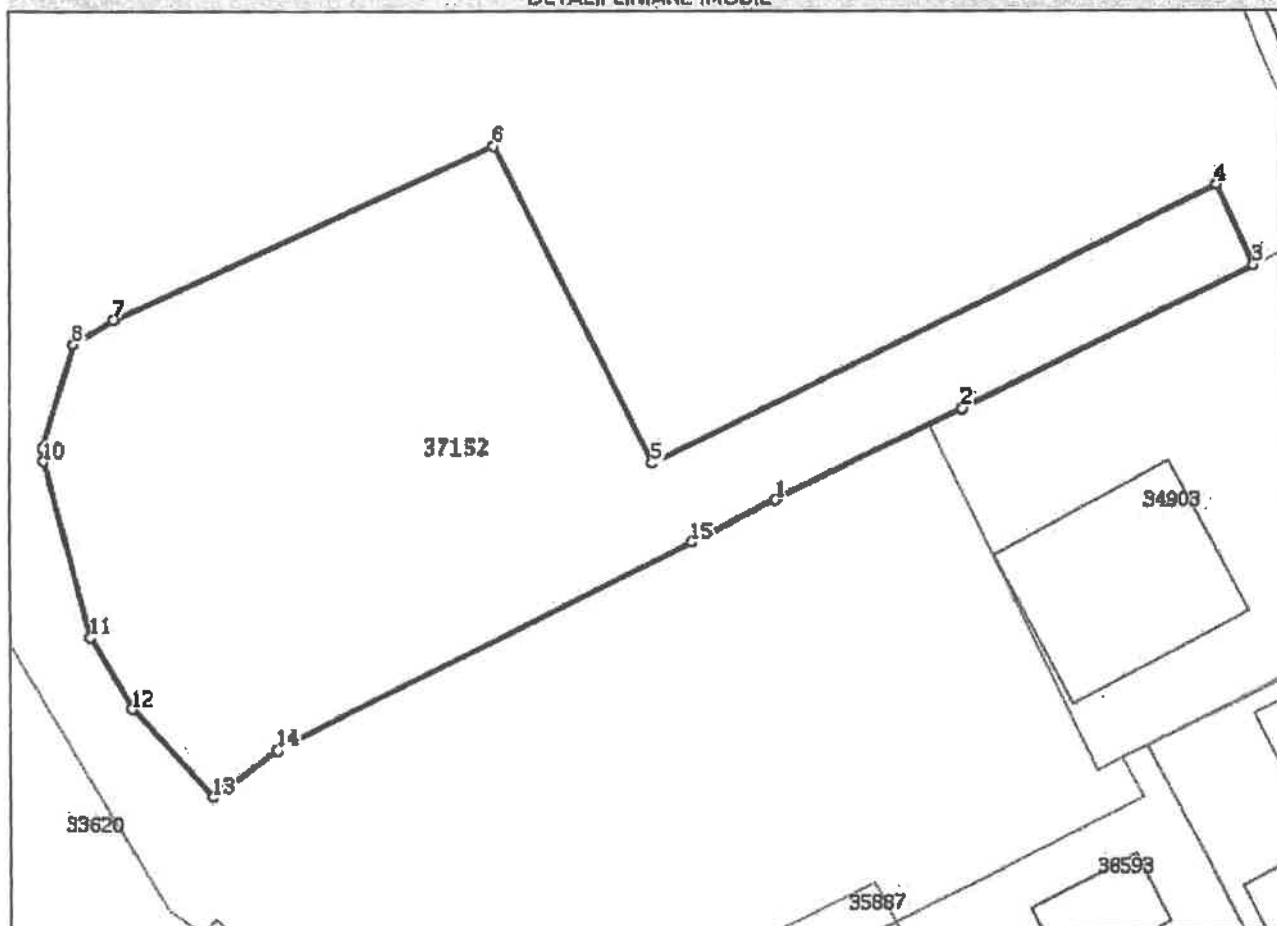
C. Partea III. SARCINI .

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 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 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 suprafața 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**.

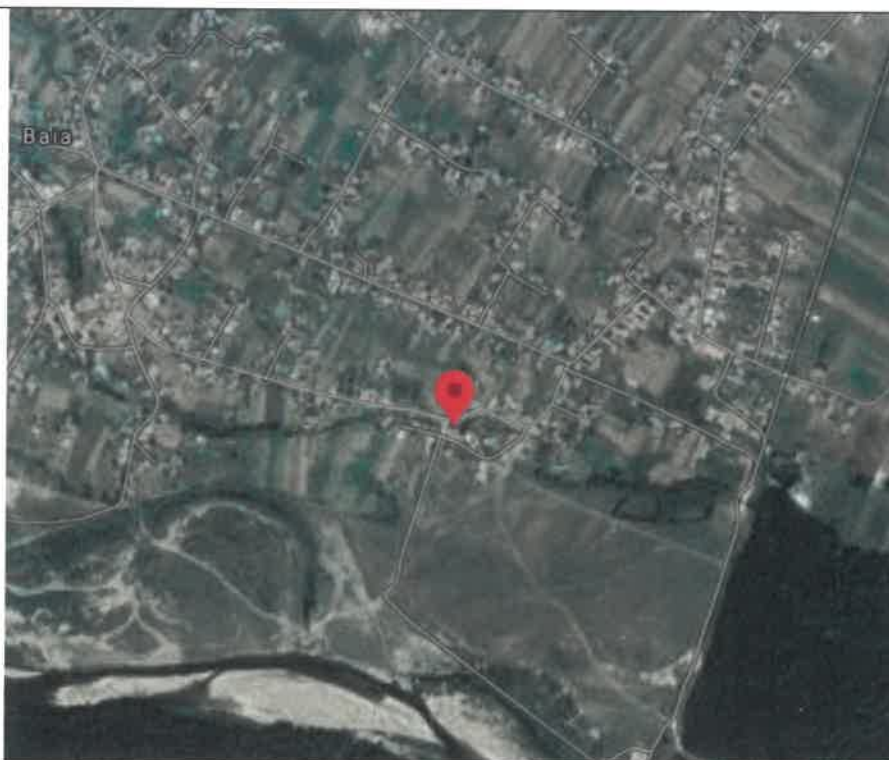
3.1 Descrierea proprietății

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:

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

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

Teren

3 €

 PROMOVUȚIA ANUNȚULUI

 ACTUALIZAREA ANUNȚULUI

Creeți de: **Proprietar**

Extravilan / Intravilan: **Intravilan**

Suprafață utilă: **0 000 m²**

 Mercedes-Benz: **Nu ai teu Mercedes-Benz.
Primele 6 rate, gratuite.**

Descriere

Teren intravilan situat în sat Buniulești strada 600a marșareș camargeni cu 21 metri latime a posesibilitate de 2 intrari 3 cure m/p nr cad. 737724172 sau cel de mai jos.

Anunț actualizat prin aplicația gratuită OLX.ro
disponibilă pe store, Android, iOS.

0 Anunțat de pe telefon La 10.38, 7 sept 2020

Vizualizări: 5228

Reprezentare: 119451825

 Am plăcut 1

 Distribuie

RAPORTAJA

Vanzator



vasilica

Pe site din mai 2015

Anunțat: **reintegrabil**

0757 724 172

Trimite mesaj

Loc de instalare

 Fehiceni, judet Suceava



1

2

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

<

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 scrie 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 (în Buda 2) – 5 000 mp.

Localizare: la 900 m după indicatorul de intrare în Buda din direc. Rișca, 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, privescerea, 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_{Teren} = 1.700 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 partial (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 .

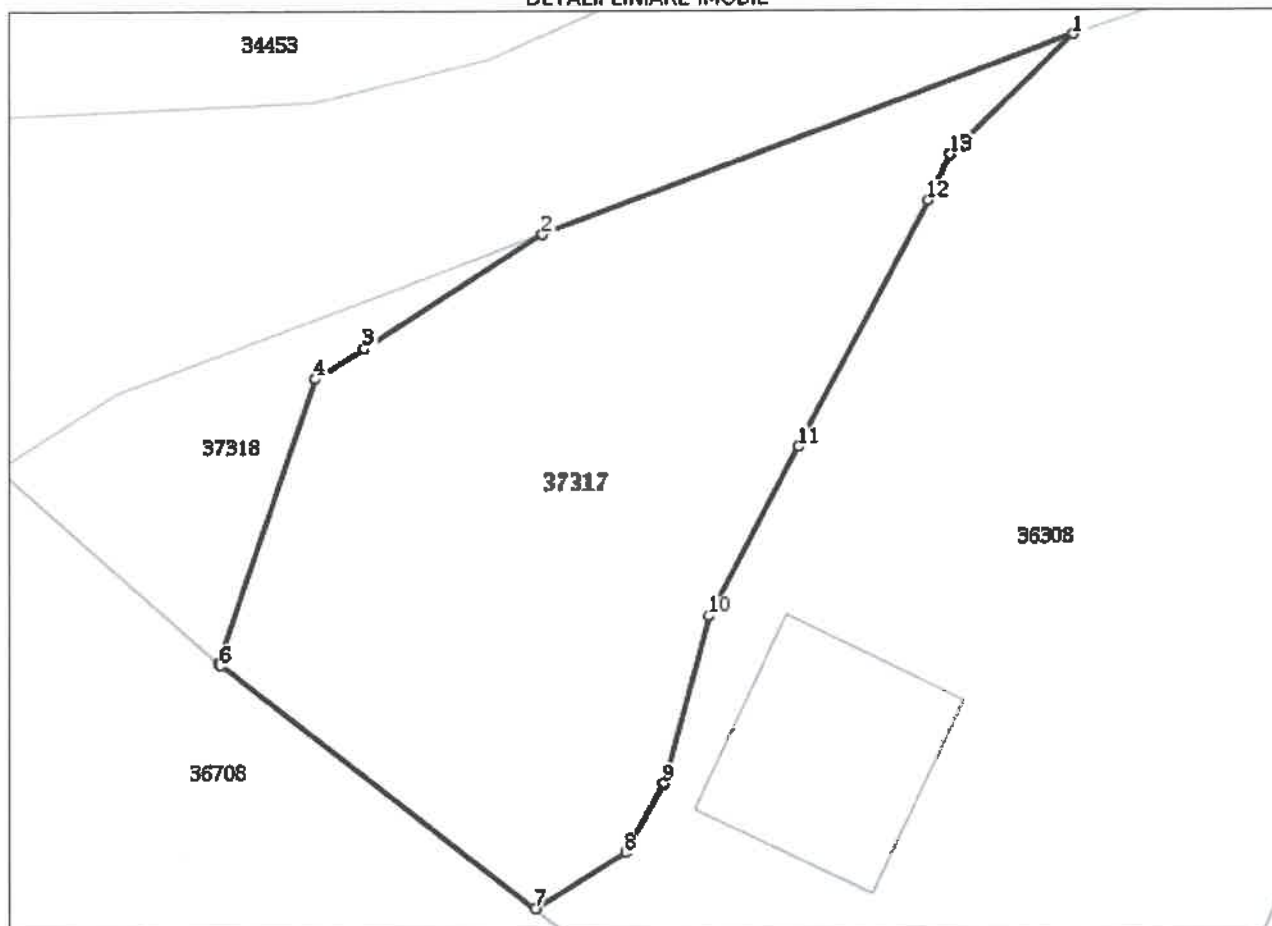
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

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

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 1796 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan),
nr. cad. 36095 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

Studiul cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea vânzării și modalitățile îndeplinirii acestora.

Lotul de teren se va vinde ținând cont de prevederile art.354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 1.796 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 36095 UAT BAIA cu nr. cadastral 36095

Este situat în intravilanul comunei Baia, conform extrasului de carte funciara.

Terenul este amplasat în intravilanul satului Baia, zona fiind formată din terenuri agricole și rezidențiale, imobilul având acces la rețeaua de electricitate.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea acestora capătă o importanță tot mai mare.

Vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru comunitatea noastră. Acest teren va fi vândut în scopul desfășurării unor activități rezidențiale, datorită necesității dezvoltării zonei respective din punct de vedere economic și social.

Vânzarea terenurilor care aparțin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitând astfel noi investiții.

4.ELEMENTE JURIDICE

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 1796 mp identificat prin CF nr 36095 UAT Baia sub nr. cadastral 36095 -Adresa: sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, 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.

Contravaloarea Raportului de evaluare și a măsurătorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător.

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

8. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au înscris cu respectarea documentatiei de participare la licitație .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

consilier achizitii publice
, Rusu Iuliana Alina

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 605 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan),
nr. cad. 36303 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

Studiul cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea vânzării și modalitățile îndeplinirii acestora.

Lotul de teren se va vinde ținând cont de prevederile art.354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 605 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 36303 UAT BAIA cu nr. cadastral 36303

Este situat în intravilanul comunei Baia, conform extrasului de carte funciara.

Terenul este amplasat în intravilanul satului Baia, zona fiind formată din terenuri agricole și rezidențiale, imobilul având acces la rețeaua de electricitate.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea acestora capătă o importanță tot mai mare.

Vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru comunitatea noastră. Acest teren va fi vândut în scopul desfășurării unor activități rezidențiale, datorită necesității dezvoltării zonei respective din punct de vedere economic și social.

Vânzarea terenurilor care aparțin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitând astfel noi investiții.

4.ELEMENTE JURIDICE

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 605 mp identificat prin CF nr 36303 UAT Baia sub nr. cadastral 36303 -Adresa:, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, 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.

Contravaloarea Raportului de evaluare și a măsurătorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător.

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

8. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au înscris cu respectarea documentatiei de participare la licitație .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment achizitii publice
consilier achizitii, Rusu Iuliana Alina

STUDIUL DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 492 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 36477 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

Studiul cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea vânzării și modalitățile îndeplinirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde ținând cont de prevederile art. 354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 492 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 36477 UAT BAIA cu nr. cadastral 36477.

Este situat în intravilanul comunei Baia, conform extrasului de carte funciara.

Terenul este amplasat în intravilanul satului Baia, zona fiind formată din terenuri agricole și rezidențiale, imobilul având acces la rețeaua de electricitate.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea acestora capătă o importanță tot mai mare.

Vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru comunitatea noastră. Acest teren va fi vândut în scopul desfășurării unor activități rezidențiale, datorită necesității dezvoltării zonei respective din punct de vedere economic și social.

Vânzarea terenurilor care aparțin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitând astfel noi investiții.

4.ELEMENTE JURIDICE

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 492 mp identificat prin CF nr 36477 UAT Baia sub nr. cadastral 36477 -Adresa:, str. Invatator Gheorghe Onisoru, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, 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.

Contravaloarea Raportului de evaluare și a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător.

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

8. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au înscris cu respectarea documentatiei de participare la licitație .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment achizitii publice
consilier achizitii, Rusu Iuliana Alina

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 1104 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan),
nr. cad. 36480 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanța de Urgență nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

Studiul cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea vânzării și modalitățile îndeplinirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde ținând cont de prevederile art.354-355 din Ordonanța de Urgență nr 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 1104 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr 36480 UAT BAIA cu nr. cadastral 36480.

Este situat în intravilanul comunei Baia, conform extrasului de carte funciara.

Terenul este amplasat în intravilanul satului Baia, zona fiind formată din terenuri agricole și rezidențiale, imobilul având acces la rețeaua de electricitate.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea acestora capătă o importanță tot mai mare.

Vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru comunitatea noastră. Acest teren va fi vândut în scopul desfășurării unor activități rezidențiale, datorită necesității dezvoltării zonei respective din punct de vedere economic și social.

Vânzarea terenurilor care aparțin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitând astfel noi investiții.

4.ELEMENTE JURIDICE

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 1104 mp identificat prin CF nr 36480 UAT Baia sub nr. cadastral 36480 -Adresa:, sat Baia, STRADA Invatator Gheorghe Onisoru, comuna Baia, județul Suceava

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, 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.

Contravaloarea Raportului de evaluare și a măsurătorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător.

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

8. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au înscris cu respectarea documentației de participare la licitație .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment achizitii publice
consilier achizitii, Rusu Iuliana Alina

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 345 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan),
nr. cad. 37150 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

Studiul cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea vânzării și modalitățile îndeplinirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde ținând cont de prevederile art.354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 345 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință CURȚI- CONSTRUCȚII, intabulat în cartea funciară nr 37150 UAT BAIA cu nr. cadastral 37150 – C1.

Este situat în intravilanul comunei Baia, conform extrasului de carte funciară.

Terenul este amplasat în intravilanul satului Baia, zona fiind formată din terenuri agricole și rezidențiale, imobilul având acces la rețeaua de electricitate.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea acestora capătă o importanță tot mai mare.

Vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru comunitatea noastră. Acest teren va fi vândut în scopul desfășurării unor activități rezidențiale, datorită necesității dezvoltării zonei respective din punct de vedere economic și social.

Vânzarea terenurilor care aparțin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitând astfel noi investiții.

4.ELEMENTE JURIDICE

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 345 mp identificat prin CF nr 37150 UAT Baia sub nr. cadastral 37150 -C1 -Adresa:, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, 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.

Contravaloarea Raportului de evaluare și a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător.

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

8. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au înscris cu respectarea documentatiei de participare la licitație .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment achizitii publice
consilier achizitii, Rusu Iuliana Alina

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 1.072 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 37152 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

Studiul cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea vânzării și modalitățile îndeplinirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde ținând cont de prevederile art.354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 1.072 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 37152 UAT BAIA cu nr. cadastral 37152.

Este situat în intravilanul comunei Baia, conform extrasului de carte funciara.

Terenul este amplasat în intravilanul satului Baia, zona fiind formată din terenuri agricole și rezidențiale, imobilul având acces la rețeaua de electricitate.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea acestora capătă o importanță tot mai mare.

Vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru comunitatea noastră. Acest teren va fi vândut în scopul desfășurării unor activități rezidențiale, datorită necesității dezvoltării zonei respective din punct de vedere economic și social.

Vânzarea terenurilor care aparțin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitând astfel noi investiții.

4.ELEMENTE JURIDICE

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 1.072 mp identificat prin CF nr 37152 UAT Baia sub nr. cadastral 37152 -Adresa: sat Baia, strada Mărului, comuna Baia, județul Suceava

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, 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.

Contravaloarea Raportului de evaluare și a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător.

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

8. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au înscris cu respectarea documentatiei de participare la licitație .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment achizitii publice
consilier achizitii, Rusu Iuliana Alina

STUDIUL DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 766 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 37317 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

Prezentul studiu s-a întocmit în temeiul prevederilor art. 354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

Studiul cuprinde elemente esențiale care justifică necesitatea vânzării și modalitățile îndeplinirii acesteia.

Lotul de teren se va vinde ținând cont de prevederile art.354-355 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, a Legii 287/2009 privind Codul Civil și a Constituției României.

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 766 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 37317 UAT BAIA cu nr. cadastral 37317.

Este situat în intravilanul comunei Baia, conform extrasului de carte funciara.

Terenul este amplasat în intravilanul satului Baia, zona fiind formată din terenuri agricole și rezidențiale, imobilul având acces la rețeaua de electricitate.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

În condițiile extinderii autonomiei economico-financiare a unităților administrativ teritoriale, realizarea unor venituri cât mai mari și diversificarea acestora capătă o importanță tot mai mare.

Vânzarea bunurilor aflate în proprietatea privată a comunei constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru comunitatea noastră. Acest teren va fi vândut în scopul desfășurării unor activități rezidențiale, datorită necesității dezvoltării zonei respective din punct de vedere economic și social.

Vânzarea terenurilor care aparțin domeniului privat de interes local vor aduce venituri benefice Comunei Baia facilitând astfel noi investiții.

4.ELEMENTE JURIDICE

Imobilul teren care se propune a fi vândut este situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, aparține domeniului privat al comunei Baia și nu este grevat de sarcini.

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 766 mp identificat prin CF nr 37317 UAT Baia sub nr. cadastral 37317 -Adresa:, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava

Zona rezidențială a comunei Baia este ansamblul unui spațiu delimitat teritorial unde se pot dezvolta spații rezidențiale.

Pentru funcționare, adjudecatorul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

6.ELEMENTE ECONOMICE

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, 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.

Contravaloarea Raportului de evaluare și a măsurătorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător.

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

8. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse prin prezentul Studiu de oportunitate este necesară asigurarea și ducerea la îndeplinire de către adjudecator a următoarelor măsuri care vor fi realizate în mod cumulativ:

- investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie nepoluantă;

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

Obținerea autorizațiilor de construire se va face în termenii și condițiile prevăzute de Legea 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Prețul adjudecat la licitație se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare.

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

Vanzarea se va face prin licitație publică, organizată în condițiile prevăzute la art. 334-346, cu respectarea principiilor prevăzute la art 311 din OUG 57/2019.

Licitația se va organiza și desfășura în maxim 120 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local. Ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru întreg terenul.

La ședința de licitație publică vor participa ofertanții care s-au înscris cu respectarea documentatiei de participare la licitație .

Cumpărătorul achită prețul integral la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare . Taxele notariale și celelalte cheltuieli generate de vânzarea terenului se vor suporta de către cumpărător potrivit prevederilor legale în vigoare.

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment achizitii publice
consilier achizitii, Rusu Iuliana Alina

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 1796 mp,
avand numarul cadastral 36095 , situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO10TREZ24A70060020030X, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

Art. 2. Atribuirea contractului de vanzare se va face prin procedura de licitatie, cu respectarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitatie publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul privind organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, pe site-ul institutiei si la sediul organizatorului

Art.5 . Anunțul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6. (1) In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa achite la casieria institutiei :

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 10 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

(2) Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate , un exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hartie si /sau magnetic, in cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia

Art 7. (1) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (3), acesta din urmă are totuși

obligăția de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației

Art 9. (1) Plicurile care contin oferta , inchise si sigilate, se deschid la data prevazuta in anuntul de licitatie.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație. În caz contrar , se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin (4) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul castigator și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul transmite ofertanților vizati.

(11) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(12) În cazul în care ofertantul declarant castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează , iar vânzătorul reia procedura , în condițiile legii.

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10.1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

- Legea nr 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 1796 mp, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 36095 UAT Baia cu nr. cad. 36095 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

Procedura prin care se face vanzarea este licitație publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **18.519,00 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr 299** întocmit la data de 29.10.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este superioară valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind 8.082,00 lei, **conform HCL 101/ 27.10.2017,**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **18.519,00 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 1.851,90 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totala de 1.100 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operațiunilor de publicitare imobiliara vor fi suportate de catre cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

Sedinta publica de deschiderea a ofertelor se va desfasura la sediul Primariei comunei Baia, la data si la ora precizata în anuntul de vanzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile de la data deschiderii ofertelor.

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie sa depuna toate documentele solicitate.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

11.2. MODALITATI DE PLATA

Caștigătorul licitației este obligat sa semneze contractual de vânzare-cumpărare, în forma autentică în termen de 20 zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului vanzare cumparare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

- a) Ofertele se depun la sediul Primariei comunei Baia, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, conform cerințelor solicitate prin caietul de sarcini.
- b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitație.
- c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora înregistrării.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Pe plicul exterior se va mentiona

*Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral
36095 cu suprafata de 1796 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA

Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

- a) Declarație de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
- c) O fișă cu informații privind ofertantul (F2)
- d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;
- e) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- g) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
- i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
- j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;
- k) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (F4), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „**Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației**”.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au ofertat același preț, în cadrul aceleiași sedințe.

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 17. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

a. Denumire: **UAT Comuna Baia;**

b Sediul: **Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2**

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 36095, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

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

Motivele care justifică inițierea vânzării:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local.
- prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

D. Procedura de vânzare: - Licitatie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănunțele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 10 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 18.519,00 lei.

- Preț pornire licitație: 18.519,00 lei
- Garantia de participare la licitație: 1.851,90 lei;
- Preț documentație de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare și a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.100,00lei

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

PRIMAR ,
Tomescu Maria

consilier achizitii publice
Rusu Iuliana - Alina

Președintele de ședință,

✍ Mihail -Cornel GOGU

Contrasemnează:

Secretarul general al C o m u n e i
✍ Rodica COCEAN

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 605 mp,
avand numarul cadastral 36303 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT
Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO10TREZ24A70060020030X, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

Art. 2. Atribuirea contractului de vanzare se va face prin procedura de licitatie, cu respectarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitatie publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul privind organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, pe site-ul institutiei si la sediul organizatorului

Art.5 . Anunțul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6. (1) In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa achite la casieria institutiei :

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 10 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

(2) Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate , un exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hartie si /sau magnetic, in cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia

Art 7. (1) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (3), acesta din urmă are totuși

obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

(5) Autoritatea contractantă are obligatia de a transmite raspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației

Art 9. (1) Plicurile care contin oferta , inchise si sigilate, se deschid la data prevazuta in anuntul de licitatie.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație. În caz contrar , se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin (4) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul castigator și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul transmite ofertanților vizati.

(11) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(12) În cazul în care ofertantul declarant castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează , iar vânzătorul reia procedura , în condițiile legii.

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10.1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

- Legea nr 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 605 mp, având categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 36303UAT Baia cu nr. cad. 36303 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

Procedura prin care se face vanzarea este licitație publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **5.353,00 lei** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr 279** intocmit la data de 10.11.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind 4.549,00 lei, **conform HCL 44/ 29.09.2009, modificata prin HCL 148/14.12.2018.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel in scris la punctul de mai sus: **5.353,00 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **in valoare de 535,30 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe se achită la casieria Primăriei Baia.** Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate

necâştigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanţia de participare a ofertantului câştigător face parte din preţul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totala de 1.100 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operaţiunilor de publicitare imobiliara vor fi suportate de catre cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

Sedinta publica de deschiderea a ofertelor se va desfasura la sediul Primariei comunei Baia, la data si la ora precizata in anuntul de vanzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile de la data deschiderii ofertelor.

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie sa depuna toate documentele solicitate.

Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

11.2. MODALITATI DE PLATA

Caştigătorul licitaţiei este obligat sa semneze contractual de vânzare-cumpărare, in forma autentică în termen de 20 zile calendaristice de la data adjudecării licitaţiei.

Preţul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, in formă autentică.

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului vanzare cumparare se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedura:
- a) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Baia, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, conform cerințelor solicitate prin caietul de sarcini.
 - b) Ofertele se depun până la data și ora limită stabilite pentru participarea la licitație.
 - c) Ofertele se înregistrează la Registratura Primăriei în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.
Pe plicul exterior se va menționa

*Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr **cadastral** 36303 cu suprafața de 605 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

Mentiunea : A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA.....ORA

Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

- a) Declarație de participare (**F1**), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
- c) O fișă cu informații privind ofertantul (**F2**);
- d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;
- e) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- g) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane **juridice F3**;
- i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/fizice autorizate);
- j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;
- k) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (**F4**), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumparare este „**Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației**”.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au oferit același preț, în cadrul aceleiași sedințe.

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 17. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

a. Denumire: **UAT Comuna Baia;**

b. Sediul: **Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2**

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral **36303**, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 44/29.09.2009 modificata si completata prin HCL nr. 148// 14.12.2018.

Motivele care justifică inițierea vânzării:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local.
- prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

D. Procedura de vânzare: - Licitatie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănunțele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 10 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată **este 5.353,00 lei.**

- **Preț pornire licitație: 5.353,00 lei**
- **Garantia de participare la licitație: 535,30 lei;**
- **Preț documentație de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.**

Contravaloarea Raportului de evaluare și a măsurătorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.100,00lei

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

PRIMAR ,
Tomescu Maria

consilier achizitii publice,
Rusu Iuliana - Alina

Președintele de ședință,

✍ Mihail -Cornel GOGU

Contrasemnează:

Secretarul general al C o m u n e i
✍ Rodica COCEAN

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 492 mp,
avand numarul cadastral 36477 , situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO10TREZ24A70060020030X, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

Art. 2. Atribuirea contractului de vanzare se va face prin procedura de licitatie, cu respectarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitatie publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul privind organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, pe site-ul institutiei si la sediul organizatorului

Art.5 . Anunțul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6. (1) In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa achite la casieria institutiei :

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 10 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

(2) Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate , un exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hartie si /sau magnetic, in cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia

Art 7. (1) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (3), acesta din urmă are totuși

obligăția de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației

Art 9. (1) Plicurile care contin oferta , inchise si sigilate, se deschid la data prevazuta in anuntul de licitatie.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în prezenta documentație. În caz contrar , se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin (4) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul castigator și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul transmite ofertanților vizati.

(11) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(12) În cazul în care ofertantul declarant castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează , iar vânzătorul reia procedura , în condițiile legii.

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10.1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

- Legea nr 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 492 mp, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 36477 UAT Baia cu nr. cad. 36477 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

Procedura prin care se face vanzarea este licitație publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **5.360,00 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 264** întocmit la data de 26.10.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este la nivelul valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind **5.360,00 lei, conform HCL 97 din 25.11.2020.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **5.360,00 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 536 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totala de 1.100 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operațiunilor de publicitare imobiliara vor fi suportate de catre cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

Sedinta publica de deschiderea a ofertelor se va desfasura la sediul Primariei comunei Baia, la data si la ora precizata în anuntul de vanzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de **90** zile de la data deschiderii ofertelor.

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie sa depuna toate documentele solicitate.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

11.2. MODALITATI DE PLATA

Câștigătorul licitației este obligat sa semneze contractual de vânzare-cumpărare, în forma autentică în termen de 20 zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului vanzare cumparare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

- a) Ofertele se depun la sediul Primariei comunei Baia, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, conform cerințelor solicitate prin caietul de sarcini.
- b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitație.
- c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora înregistrării.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Pe plicul exterior se va mentiona

Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral 36477 cu suprafata de 492 mp.

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA

Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

- a) Declarație de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
- c) O fișă cu informații privind ofertantul (F2)
- d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;
- e) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- g) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
- i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
- j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;
- k) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (F4), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vanzare-cumparare este „**Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației**”.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au ofertat același preț, în cadrul aceleiași sedinte.

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 17. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzarea, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

a. Denumire: **UAT Comuna Baia;**

b Sediul: **Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2**

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral **36477**, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 97 din 25.11.2020, poziția 192 din anexa..

Motivele care justifică inițierea vânzării:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local.
- prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

D. Procedura de vânzare: - Licitatie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 10 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **5.360 lei**.

- Preț pornire licitație: **5.360,00 lei**
- Garania de participare la licitație: **536,00 lei;**
- Preț documentație de atribuire: **10 lei – nereturnabilă.**

Contravaloarea Raportului de evaluare și a măsurătorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.100,00 lei

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

PRIMAR ,
Tomescu Maria

Compartiment achizitii publice,
consilier Rusu Alina – Iuliana

Președintele de ședință,

✍ Mihail -Cornel GOGU

Contrasemnează:

Secretarul general al C o m u n e i

✍ Rodica COCEAN

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata **de 1.104 mp**,
avand numarul **cadastral 36480** , situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie **RO10TREZ24A70060020030X**, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

Art. 2. Atribuirea contractului de vanzare se va face prin procedura de licitatie, cu respectarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitatie publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul privind organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, pe site-ul institutiei si la sediul organizatorului

Art.5 . Anunțul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6. (1) In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa achite la casieria institutiei :

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 10 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare **de 10% din pretul de pornire al licitatiei**

(2) Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate , un exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hartie si /sau magnetic, in cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia

Art 7. (1) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (3), acesta din urmă are totuși

obligăția de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației

Art 9. (1) Plicurile care contin oferta , inchise si sigilate, se deschid la data prevazuta in anuntul de licitatie.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în prezenta documentație. În caz contrar , se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin (4) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul castigator și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul transmite ofertanților vizati.

(11) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(12) În cazul în care ofertantul declarant castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează , iar vânzătorul reia procedura , în condițiile legii.

Sectiunea III

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10.1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

- Legea nr 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 1.104 mp, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 36480 UAT Baia cu nr. cad. 36480 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

Procedura prin care se face vanzarea este licitație publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **11.942,00 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în 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. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este la nivelul valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind **11.942,00 lei, conform HCL 97 din 25.11.2020.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **11.942,00 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 1.194,20 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.**

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul

imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totală de 1.100 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitare imobiliară vor fi suportate de către cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

Sedința publică de deschiderea a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei comunei Baia, la data și la ora precizată în anunțul de vânzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de **90** zile de la data deschiderii ofertelor.

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

11.2. MODALITATI DE PLATA

Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractual de vânzare-cumpărare, în formă autentică în termen de 20 zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului vânzare cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedură:

- a) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Baia, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, conform cerințelor solicitate prin caietul de sarcini.
 - b) Ofertele se depun până la data și ora limită stabilite pentru participarea la licitație.
 - c) Ofertele se înregistrează la Registratura Primăriei în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.
Pe plicul exterior se va menționa

*Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr **cadastral** 36480 cu suprafața de 1.104 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

Mentiunea : A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA.....ORA

Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

- a) Declarație de participare (**F1**), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
- c) O fișă cu informații privind ofertantul (**F2**)
- d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;
- e) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- g) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane **juridice F3**
- i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/fizice autorizate);
- j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;
- k) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (**F4**), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului altă decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „**Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației**”.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au oferit același preț, în cadrul aceleiași sedinte.

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 17. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

a. Denumire: **UAT Comuna Baia;**

b Sediul: **Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2**

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral **36480**, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 97 din 25.11.2020.

Motivele care justifică inițierea vânzării:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local.
- prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

D. Procedura de vânzare: - Licitatie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 10 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată **este 11.942,00 lei.**

- **Preț pornire licitație:** 11.942,00 lei
- **Garantia de participare la licitație:** 1.194,20 lei;
- **Preț documentație de atribuire:** 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare si a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.100,00lei

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

PRIMAR ,
Tomescu Maria

Consilier achizitii publice,
Rusu Iuliana- Alina

Președintele de ședință,

✍ **Mihail -Cornel GOGU**

Contrasemnează:

Secretarul general al C o m u n e i
✍ **Rodica COCEAN**

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 345 mp,
avand numarul cadastral 37150 , situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO10TREZ24A70060020030X, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

Art. 2. Atribuirea contractului de vanzare se va face prin procedura de licitatie, cu respectarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitatie publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul privind organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, pe site-ul institutiei si la sediul organizatorului

Art.5 . Anunțul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6. (1) In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa achite la casieria institutiei :

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 10 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

(2) Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate , un exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hartie si /sau magnetic, in cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestora

Art 7. (1) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (3), acesta din urmă are totuși

obligăția de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației

Art 9. (1) Plicurile care contin oferta , inchise si sigilate, se deschid la data prevazuta in anuntul de licitatie.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în prezenta documentație. În caz contrar , se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin (4) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul castigator și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul transmite ofertanților vizati.

(11) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(12) În cazul în care ofertantul declarant castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează , iar vânzătorul reia procedura , în condițiile legii.

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10.1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

- Legea nr 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 345 mp, având categoria de folosință curți construcții, intabulat în cartea funciară nr. 37150 UAT Baia cu nr. cad. 37150-C1 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

Procedura prin care se face vanzarea este licitație publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **3.898,00 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în 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. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este superioară valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind 2,594 lei, conform HCL 50 din 30.06.2020.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **3.898,00 lei**.

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este în valoare de 389,8 lei iar contravaloarea Caietului de sarcini este de 10 lei. Ambele taxe se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totala de 1.100 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operațiunilor de publicitare imobiliara vor fi suportate de catre cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

Sedinta publica de deschiderea a ofertelor se va desfasura la sediul Primariei comunei Baia, la data si la ora precizata în anuntul de vanzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de **90** zile de la data deschiderii ofertelor.

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie sa depuna toate documentele solicitate.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

11.2. MODALITATI DE PLATA

Câștigătorul licitației este obligat sa semneze contractual de vânzare-cumpărare, în forma autentică în termen de 20 zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului vanzare cumparare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

- a) Ofertele se depun la sediul Primariei comunei Baia, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, conform cerințelor solicitate prin caietul de sarcini.
- b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitație.
- c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora înregistrării.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Pe plicul exterior se va mentiona

*Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral
37150 cu suprafata de 345 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA

Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

- a) Declarație de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
- c) O fișă cu informații privind ofertantul (F2)
- d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;
- e) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- g) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
- i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
- j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;
- k) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (F4), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vanzare-cumparare este „**Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației**”.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au ofertat același preț, în cadrul aceleiași sedinte.

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 17. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzarea, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

a. Denumire: **UAT Comuna Baia;**

b Sediul: **Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2**

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral **37150**, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 50 din 30.06.2020.

Motivele care justifică inițierea vânzării:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local.
- prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

D. Procedura de vânzare: - Licitatie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 10 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **3.898,00 lei**.

- Preț pornire licitație: **3.898,00 lei**
- Garantia de participare la licitație: **389,80 lei;**
- Preț documentație de atribuire: **10 lei – nereturnabilă.**

Contravaloarea Raportului de evaluare și a măsurătorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.100,00lei

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

PRIMAR ,
Tomescu Maria

consilier achizitii publice
Rusu Iuliana -Alina ,

Președintele de ședință,

✍ Mihail -Cornel GOGU

Contrasemnează:

Secretarul general al C o m u n e i
✍ Rodica COCEAN

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata **de 1.072 mp**,
avand numarul **cadastral 37152** , situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie **RO10TREZ24A70060020030X**, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

Art. 2. Atribuirea contractului de vanzare se va face prin procedura de licitatie, cu respectarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitatie publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul privind organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, pe site-ul institutiei si la sediul organizatorului

Art.5 . Anunțul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6. (1) In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa achite la casieria institutiei :

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 10 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare **de 10% din pretul de pornire al licitatiei**

(2) Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate , un exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hartie si /sau magnetic, in cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia

Art 7. (1) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (3), acesta din urmă are totuși

obligăția de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației

Art 9. (1) Plicurile care contin oferta , inchise si sigilate, se deschid la data prevazuta in anuntul de licitatie.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în prezenta documentație. În caz contrar , se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin (4) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul castigator și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul transmite ofertanților vizati.

(11) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(12) În cazul în care ofertantul declarant castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează , iar vânzătorul reia procedura , în condițiile legii.

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

- Legea nr 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 1.072 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciara nr. 37152 UAT Baia cu nr. cad. 37152 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

Procedura prin care se face vanzarea este licitație publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **11.497,00 lei** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 286** intocmit la data de 16.11.2020 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul in cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, **aceasta fiind 8.061,00 lei, conform HCL 50 din 30.06.2020.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel in scris la punctul de mai sus: **11.497,00 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **in valoare de 1.149,70 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe se achită la casieria Primăriei Baia.** Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului in cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totala de 1.100 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vanzare-cumparare la notar si efectuarea operațiunilor de publicitare imobiliara vor fi suportate de catre cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

Sedinta publica de deschiderea a ofertelor se va desfasura la sediul Primariei comunei Baia, la data si la ora precizata în anuntul de vanzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de **90** zile de la data deschiderii ofertelor.

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie sa depuna toate documentele solicitate.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

11.2. MODALITATI DE PLATA

Câștigătorul licitației este obligat sa semneze contractual de vânzare-cumpărare, în forma autentică în termen de 20 zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului vanzare cumparare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

- a) Ofertele se depun la sediul Primariei comunei Baia, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, conform cerințelor solicitate prin caietul de sarcini.
- b) Ofertele se depun pana la data si ora limită stabilite pentru participarea la licitație.
- c) Ofertele se inregistrează la Registratura Primariei in ordinea primirii lor, precizindu-se data si ora înregistrării.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Pe plicul exterior se va mentiona

*Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral
37152 cu suprafata de 1.072 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

Mentiunea : A NU SE DESCHIDE INAINTE DE DATA.....ORA

Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

- a) Declarație de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
- c) O fișă cu informații privind ofertantul (F2)
- d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;
- e) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- g) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3
- i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate);
- j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;
- k) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (F4), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „**Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației**”.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au ofertat același preț, în cadrul aceleiași sedințe.

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 17. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

a. Denumire: **UAT Comuna Baia;**

b Sediul: **Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2**

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral **37152**, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 50/30.06.2020.

Motivele care justifică inițierea vânzării:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local.
- prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

D. Procedura de vânzare: - Licitatie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 10 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **11.497,00 lei**.

- **Preț pornire licitație:** 11.497,00 lei
- **Garantia de participare la licitație:** 1.149,70 lei;
- **Preț documentație de atribuire:** 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare și a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.100,00lei

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

PRIMAR ,
Tomescu Maria

consilier achizitii publice,
Rusu Iuliana -Alina

Președintele de ședință,

✍ **Mihail -Cornel GOGU**

Contrasemnează:

Secretarul general al C o m u n e i
✍ **Rodica COCEAN**

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 766 mp,
avand numarul cadastral 37317 , situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO10TREZ24A70060020030X, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

Art. 2. Atribuirea contractului de vanzare se va face prin procedura de licitatie, cu respectarea Ordonantei de Urgenta a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Art. 3. Procedura de atribuire este licitatie publica, procedura la care persoana fizica sau juridica are dreptul de a depune oferta.

Art. 4. Anunțul privind organizarea licitației se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională, într-unul de circulație locală, pe site-ul institutiei si la sediul organizatorului

Art.5 . Anunțul de licitatie se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6. (1) In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa achite la casieria institutiei :

- Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire in suma de 10 lei (nereturnabila)
- Garantia de participare in valoare de 10% din pretul de pornire al licitatiei

(2) Autoritatea contractantă va pune la dispoziția persoanei interesate , un exemplar din documentația de atribuire, pe suport de hartie si /sau magnetic, in cel mult 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia

Art 7. (1) Orice persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (3), acesta din urmă are totuși

obligăția de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

(5) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.8. (1) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă au fost depuse cel puțin două oferte valabile

(2) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

(3) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin (2), procedura este valabilă în situația în care se vor depune două oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației

Art 9. (1) Plicurile care contin oferta , inchise si sigilate, se deschid la data prevazuta in anuntul de licitatie.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar că după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație. În caz contrar , se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin (4) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(6) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces - verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(7) În baza procesului - verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite conducătorului autorității contractante.

(8) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertantul castigator și ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele care au stat la baza excluderii.

(9) Pe parcursul aplicării procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune vânzătorului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(10) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vânzătorul transmite ofertanților vizati.

(11) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea vânzătorului în termen de 5 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(12) În cazul în care ofertantul declarant castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează , iar vânzătorul reia procedura , în condițiile legii.

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10.1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

- Legea nr 287/2009 privind Codul Civil, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 766 mp, având categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciara nr. 37317 UAT Baia cu nr. cad. 37317 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

Procedura prin care se face vanzarea este licitație publică deschisă, cu oferta la plic, inchis si sigilat în baza HCL nr. _____

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **8.282,00 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în 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. și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind 7.614,00 lei, conform HCL 11 din 25.02.2021.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **8.282,00 lei**.

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este în valoare de 828,20 lei iar contravaloarea Caietului de sarcini este de 10 lei. Ambele taxe se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Cheltuielile ocazionate cu documentatia tehnica/parcelarea, evaluarea, intabularea imobilului în cartea funciara, raportul de evaluare, vor fi recuperate de la cumpărătorul

imobilului, prin adăugare la valoarea stabilită în procesul verbal de adjudecare, valoarea acestora fiind în valoare totală de 1.100 lei.

Taxele ocazionate de autentificarea contractului de vânzare-cumpărare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către cumpărător

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

Sedinta publica de deschiderea a ofertelor se va desfasura la sediul Primariei comunei Baia, la data si la ora precizata in anuntul de vanzare. Perioada de valabilitate a ofertei este de **90** zile de la data deschiderii ofertelor.

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie sa depuna toate documentele solicitate.

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ - teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

11.2. MODALITATI DE PLATA

Caștigătorul licitației este obligat sa semneze contractual de vânzare-cumpărare, in forma autentică în termen de 20 zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

Prețul la care s-a adjudecat bunul imobil va fi achitat integral până la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare, în formă autentică.

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului vânzare cumpărare se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art 12. (1)Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedura:

- a) Ofertele se depun la sediul Primăriei comunei Baia, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, conform cerințelor solicitate prin caietul de sarcini.
 - b) Ofertele se depun până la data și ora limită stabilite pentru participarea la licitație.
 - c) Ofertele se înregistrează la Registratura Primăriei în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.
- (4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.
Pe plicul exterior se va menționa

*Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr **cadastral 37317** cu suprafața de **766 mp.***

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

Mentiunea : A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA.....ORA

Plicul exterior va trebui să conțină documentele solicitate prin caietul de sarcini:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

- a) Declarație de participare (**F1**), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;
- c) O fișă cu informații privind ofertantul (**F2**)
- d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;
- e) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;
- f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;
- g) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;
- h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane **juridice F3**
- i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/fizice autorizate);
- j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;
- k) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (**F4**), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

Art. 15. (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.

(2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(3) Oferta depusă la o altă adresă a vânzătorului altă decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Art. 16. (1) Criteriul de atribuire al contractului de vânzare-cumpărare este „**Prețul cel mai mare oferit peste prețul minim de pornire al licitației**”.

(2) Vânzătorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire menționat la alin. (1).

(3) Comisia de evaluare va solicita depunerea în plic închis a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător, în cazul în care 2 ofertanți au oferit același preț, în cadrul aceleiași sedinte.

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Art. 17. (1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

Art. 18. (1) Vânzătorul și cumpărătorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

(2) Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, vânzătorul și cumpărătorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de vânzare, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările și completările ulterioare.

(3) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul vânzătorului.

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

Art. 19. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

a. Denumire: **UAT Comuna Baia;**

b. Sediul: **Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2**

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral **37317**, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 11 din 25.02.2021.

Motivele care justifică inițierea vânzării:

Rațiunile de ordin legislativ, economic, financiar și social care motivează vânzarea terenului sunt următoarele:

- atragerea de venituri la bugetul local.
- prevederile art. 129, alin. (6) lit. b) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.
- prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

D. Procedura de vânzare: - Licitatie publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

Toate amănuntele privitoare la obiectul vânzării vor fi cuprinse în caietul de sarcini care va fi obținut contra cost de la Primaria Comunei Baia iar contravaloarea documentației de atribuire este de 10 lei și este nereturnabilă.

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este **8.282,00 lei**.

- **Preț pornire licitație:** 8.282,00 lei
- **Garantia de participare la licitație:** 828,20 lei;
- **Preț documentație de atribuire:** 10 lei – nereturnabilă.

Contravaloarea Raportului de evaluare și a masuratorilor cadastrale vor fi suportate din bugetul local și vor fi recuperate de la cumpărător, valoarea acestora fiind de 1.100,00lei

Taxele ocazionate de încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică vor fi suportate de către cumpărător.

PRIMAR ,
Tomescu Maria

consilier achizitii publice,
Rusu Alina – Iuliana

Președintele de ședință,

✍ Mihail -Cornel GOGU

Contrasemnează:

Secretarul general al C o m u n e i

✍ Rodica COCEAN

