

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL

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

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

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Baia, doamna Tomescu Maria înregistrat sub nr. 3672 din 04.05.2022 ;
- Raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanțe –contabilitate, Compartimentul urbanism și amenajare teritoriu și Compartiment achiziții publice, înregistrat sub nr.
- Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia;
- rapoartele de evaluare întocmite de către ing. Plăcintă Cristina–Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr.15267/ 2021;
- prevederile art. 336-346 și art.363 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

Luând în considerare:

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

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

HOTĂRĂȘTE :

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

1. suprafața de 588 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia , strada Buciumului , comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36773 a comunei Baia număr cadastral 36773 (Anexa 1);
2. suprafața de 570 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul/extravilanul satului Baia, strada Buciumului, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36774 a comunei Baia , număr cadastral 36774 (Anexa 2);
3. suprafața de 280 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada Inv. Gheorghe Onisoru, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.35892 a comunei Baia , număr cadastral 35892 (Anexa 3);
4. suprafața de 1.056 mp teren, categoria fâneată, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36088 a comunei Baia , număr cadastral 36088 (Anexa 4);
5. suprafața de 124 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, strada Inv. Mihai Gavrilescu, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37151 a comunei Baia, număr cadastral 37151 (Anexa 5);

6. suprafața de 402 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul satului Baia , comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36055 a comunei Baia , număr cadastral 36055 C1- C3. (Anexa 6);
7. suprafața de 890 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Invatator Mihai Gavrilescu , comuna Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36089 a comunei Baia , număr cadastral 36089 C1- C4 (Anexa 7);
8. suprafața de 895 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Alexandru cel Bun, comuna Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37585 a comunei Baia , număr cadastral 37585 (Anexa 8);

Art. 2. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de ing. Țibulcă Cristina-Elena, evaluator autorizat ANEVAR, conform anexelor de la nr. 9 la nr. 16 parte integrantă la prezenta hotărâre,;

Art. 3. Se aprobă Studiul de oportunitate și documentația de atribuire privind vânzarea prin licitație publică deschisă a suprafețelor de teren cuprinse în art.1 la prezenta hotărâre , conform anexelor de la nr. 17 la nr. 24, care fac parte integrantă la prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aproba formularele F1 – F5 utilizate în cadrul procedurii de vânzare prin licitație publică deschisă, conform anexelor de la nr. 25 la nr. 29, care fac parte integrantă la prezenta hotărâre .

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

- pentru suprafața de 588 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia , strada Buciumului, este de **6.403,00 lei**, conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 9, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 570 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, strada Buciumului este de **6.107,00 lei** conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 10, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 280 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada învățător Gheorghe Onisoru, comuna Baia, este de **3.152,00 lei**, conform raportului de evaluare din Anexa 11, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 1.056 mp teren, categoria fâneată , situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de **5.220,00 lei**, conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 12, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 124 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, strada Invatator Mihai Gavrilescu, comuna Baia, este de **1.477,00 lei** , conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 13, fiind superioară valorii de inventar.
- pentru suprafața de 402 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul satului Baia , comuna Baia, este de **4.580,00 lei** conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 14 aceasta fiind egală cu valoarea de inventar;
- pentru suprafața de 890 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Invatator Mihai Gavrilescu, este de **10.341,00** conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 15 aceasta fiind egală cu valoarea de inventar;
- pentru suprafața de 895 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Alexandru cel Bun, este de **11.791,00** conform raportului de evaluare prevăzut în Anexa 16 aceasta fiind egală cu valoarea de inventar;

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

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

**Primar,
Tomescu Maria**

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA – PRIMAR
Nr. 3672 din 04.05.2022

REFERAT DE APROBARE

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

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

Necesitatea și oportunitatea adoptării prezentului proiect:

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

Motivele de ordin economic, financiar, care justifică vânzarea terenului sunt atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia, dar și intrarea în legalitate a celor care au construcții ridicate pe acele suprafețe de teren

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

Au fost întocmite Rapoartele de Evaluare de către, Tibulcă Cristina – Elena evaluator autorizat ANEVAR legitimația nr.15267 /2021 pentru cele opt suprafețe de teren ce urmează a fi vândute prin licitație publică, care cuprind și valoarea de piață a acestora cât și valoarea de inventar .Suprafețele de teren propuse spre vânzare sunt următoarele:

1. Terenul în suprafața de 588 mp teren, categoria neproductiv, este situată în intravilanul comunei Baia , strada Buciumului , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr 36773 a comunei Baia număr cadastral 36773.

2. Terenul în suprafața de 570 mp teren, categoria neproductiv , situată în intravilanul/extravilanul comunei Baia, strada Buciumului, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36774 a comunei Baia , număr cadastral 36774. Suprafața de teren este parțial împrejmuită .

3. Terenul în suprafața de 280 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Inv. Gheorghe Onișoru, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.35892 a comunei Baia, număr cadastral 35892.

4. Terenul în suprafața de 1.056 mp teren, categoria fâneată , situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.36088 a comunei Baia , număr cadastral 36088.

5. Terenul în suprafața de 124 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37151 a comunei Baia, număr cadastral 37151 .

6. Terenul în suprafața de 402 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36055 a comunei Baia , număr cadastral 36055 -C1- C3.

7. Terenul in suprafata de 890 mp teren, categoria arabil, situata in intravilanul comunei Baia, strada Invatator Mihai Gavrilescu, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36089 a comunei Baia , număr cadastral 36089- C1- C4.

8. Terenul in suprafata de 895 mp teren, categoria arabil, situata in intravilanul comunei Baia, strada Alexandru cel Bun, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37585 a comunei Baia , număr cadastral 37585.

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

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

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

Initiator,
primar Tomescu Maria



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. 311/18.06.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 35892**

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 **18.06.2021**



Notă:

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

Către, COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 280 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 **280,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	35892	35892/Baia	280,00 mp
Total				280,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

- la N – nr. cad. 34558 (Str. Învățător Mihai Gavrilăscu);
- la S – canal;
- la E – nr. cad. 34558 (Str. Învățător Mihai Gavrilăscu);
- la V – nr. cad. 35884 (Mușet Costel).

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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ 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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

3.152 LEI
(Echivalent a 640 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 18.06.2021 de 1 EUR – 4,9250 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 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. 35892, 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 împrejmuit parțial.

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 BAIJA.
- ✓ 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 tranzactionabil.
- ✓ 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 280 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 **280,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	35892	35892/Baia	280,00 mp
Total				280,00 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. 35892" 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 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 datei de 18 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 18.06.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4,9250 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 16.06.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de 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 280 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 280,00 mp;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	A	35892	35892/Baia	280,00 mp
Total				280,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

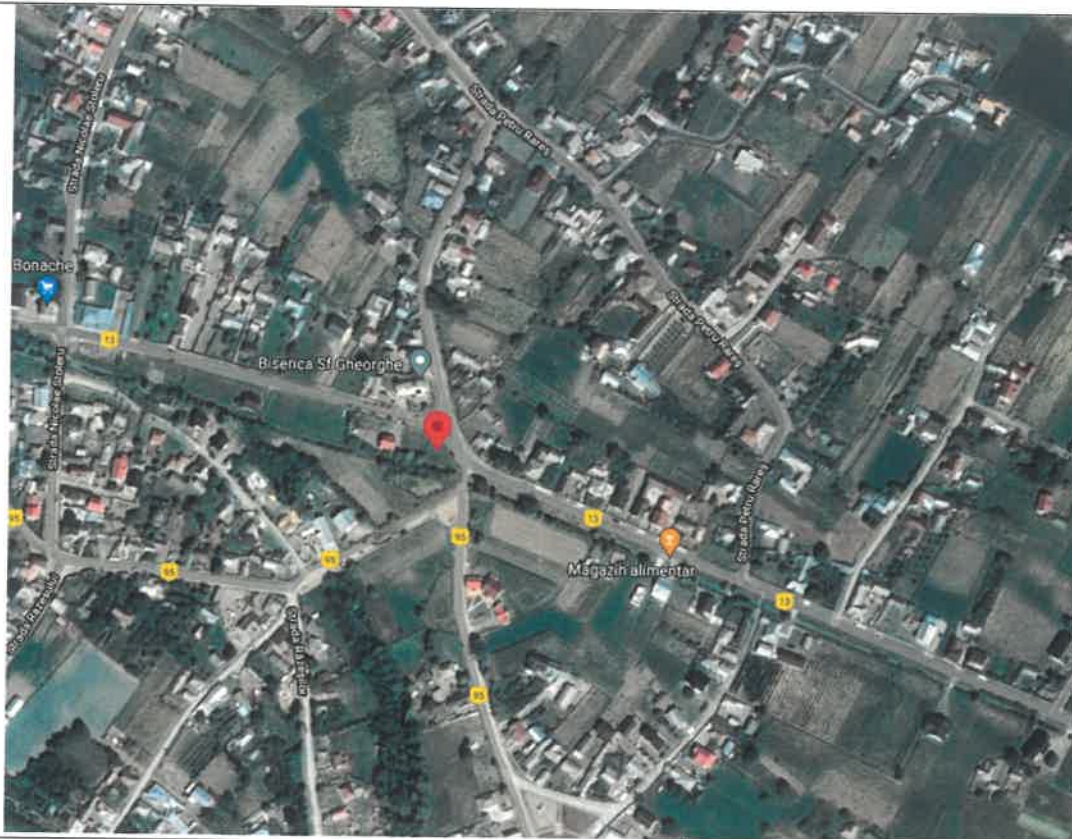
3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 280,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum asfaltat de 32,29 ml.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 3,00-4,80 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 280 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 35892

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-intavilan-pentru-construcie-IDf6aTw.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



< >

Vanzator

 **mihail**
Pe OLX din aprilie 2016
Activ din 21 iunie 2021

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător

 **Întră în comunitate OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător**

Întră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul **Trimite mesaj**

Localizare

 **Bota, Suceava**



Postat 15 iulie 2021



Vind teren intravilan pentru constructie

6 000 € Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1 260 m²

Descriere

Vând teren intravilan, loc de casa, în suprafața de 1260 metri patrati, pe ulița la fosta fierarie V.Muset. Mai multe detalii la tel. 07*****60

ID: 22316689

Vizualizări: 200

 **Raportează**

Teren în suprafață de 280 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 35892

<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 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



5000 mp, deschidere 50 ml, pret 15000 euro

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



< > 01 — 04

Fotografie mare

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, în Buda 2

3 €

☒ PROMOVEAZĂ ANUNȚUL ☐ ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Ofertă de Proprietar

Extensiv / intravilan / intravilan

Suprafață utilă: 5 000 m²

JPL Mercedes-Benz: Noel sau Mercedes-Benz.
Primele 6 rate, gratis!

Descriere

Vând 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, în linie de școală cu 400 m.

Front strădal: 13 m.



Vanzator



Aurel

Pe site din marti 22:14

0730 023 950

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.

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
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		6.000	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	280,00	1.260,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,8	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,6	-0,6
	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 -20% pentru comparabilele 2 și 3 și -30% 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)		3,3	2,4	2,4

Teren în suprafață de 280 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 35892

	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)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	18.06.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, comuna Baia, jud. Suceava	comuna Baia, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-20,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,7	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu -20% și comparabilele 2 și 3 cu -5% deoarece acestea sunt localizate într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu 5% deoarece aceasta are acces la drum pietruit față de proprietatea subiect ce are acces pe drum asfaltat.			
9	Suprafata	280,00	1.260,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-980,0	-4.720,0	-4.720,0
	Ajustare (%)		0,50%	2,36%	2,36%

Teren în suprafață de 280 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 35892

	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,02	0,06	0,06	
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(280-1260)/100 * 0.05\%=0,50\%$ 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	32,29 ml	cca 20 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		1,2%	-1,8%	1,9%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.10% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(32,29-20)*0.1\%=1,2\%$ 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		-0,4	-0,1	0,0
	Ajustare NETA (%)		-13,3%	-4,4%	-0,7%
	Ajustare BRUTA		0,9	0,2	0,2
	Ajustare BRUTA (%)		26,7%	9,1%	9,3%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	3	3

RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)		2,89	2,29	2,38
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)	2,29	2,29		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,29			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	642	rounjit	640	2,29
Valoare teren (LEI)			3.152	11,26

Data evaluarii (zz.II.aaaa): **18.06.2021**

1 EUR= **4,9250**

✓ Valoarea unitara = 2,29 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{teren}} = 640 \text{ EURO (echivalent a 3.152 RON)}$

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

✓ 640 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 280 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" este de:

3.152 LEI

(Echivalent a 640 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 – 4,9250 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



6.2 Acte



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 35892 Baia



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	35892	Din acte: 2.100 Masurata: 280	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
19051 / 25/09/2017		
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7505, din 11/09/2017 emis de Primaria Comunei Baia;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Carte Funciară Nr. 35892 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

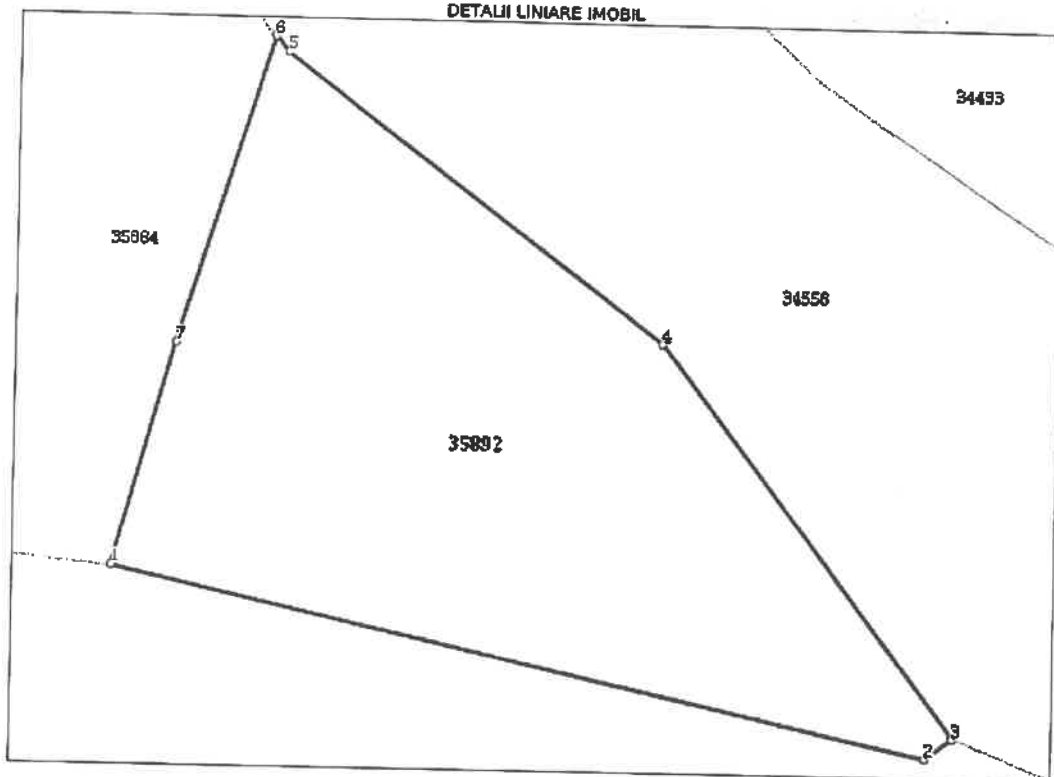
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
35892	Din acte: 2.100 Măsurată: 280	teren parțial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	Din acte: 2.100 Măsurată: 280	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
1	2	26.431
2	3	1.08
3	4	15.565
4	5	14.993

Carte Funciară Nr. 35892 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
5	6	0.663
6	7	10.234
7	1	7.344

** 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,
14/06/2021, 10:18

O.C.P.I. SUCEAVA
MOROȘAN IULIA
Asistent registrator



S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.

Sediul social: Sat Sfântu Ilie, str. Morii, nr. 4, ap. 24, com. Șcheia, jud. Suceava

Nr. Reg. Com.: J33/110/2014, CUI: 32745594

Tel: 0721/435039, e-mail: proarteval@gmail.com

Nr. 308/17.06.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36055**

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 17.06.2021



Notă:

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

Către, COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 402 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 **402,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36055	36055/Baia	402,00 mp
Total				402,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
- ✓ Pe nr. cad. 36055 se află amplasate trei construcții (fără acte) ce nu fac obiectul prezentului raport.

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

- la N – nr. cad. 36096 (Comuna Baia domeniul privat);
- la S – nr. cad. 37151 (Comuna Baia domeniul privat), proprietăți particulare;
- la E – nr. cad. 35901 (Panțir Ghiuriță și Panțir Ana), nr. cad. 36089 (Comuna Baia domeniul privat);
- 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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ 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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Partea introductivă*
- (2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate
- (4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, fișele de calcul, rezultatul obținut și opinia evaluatorului
- (5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografiile ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

4.580 LEI
(Echivalent a 930 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 17.06.2021 de 1 EUR – 4,9242 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

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

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE	4
2	PREMIZELE EVALUARII	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. 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. 36055, 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 BAIJA.
- ✓ 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 402 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 **402,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36055	36055/Baia	402,00 mp
Total				402,00 mp

- ✓ Pe nr. cad. 36055 se află amplasate trei construcții (fără acte) ce nu fac obiectul prezentului raport.

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. 36055" 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 datei de 17 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 17.06.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9242 LEI.

Exprimarea opiniei finale «în valută» o consideram adecvată doar atâta vreme cât principalele premise 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 16.06.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de 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 402 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 **402,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36055	36055/Baia	402,00 mp
Total				402,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
- ✓ Pe nr. cad. 36055 se află amplasate trei construcții (fără acte) ce nu fac obiectul prezentului raport.

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 402,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum de 3,14 ml peste nr cad. 37151 din CF 37151 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia domeniul privat.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 3,00-4,80 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 402 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36055

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-intavilan-pentru-construcie-IDf6aTw.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



< >

Vanzator

trihal
Pe OLX din aprilie 2019
Activ pe 21 iulie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

 **intră în comunitate OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător**

intră în cont / Cont nou

[Scrie vânzătorului](#) [Trimite mesaj](#)

Localizare

 **Baia, Suceava**



Postat: 15 iulie 2021 

Vind teren intravilan pentru constructie

6 000 € Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: Intravilan

Suprafața utilă: 1 260 m²

Descriere

Vând teren intravilan, loc de casa, in suprafata de 1260 metri patrati,pe ulita la fosta fierarie V.Muset.Mai multe detalii la tel. 07*****60

ID: 223718589

Vizualizări: 200

 **Raportează**

Teren în suprafață de 402 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36055

<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



Teren în suprafață de 402 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36055

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



< > 01 — 04

Foto mare

Vanzator



Aurel

Pe site din 2014

0730 021960

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Râșca, Județ Suceava



Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2



3 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Ofert de Proprietar

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafata totala 5 000 m²

Mercedes-Benz. Noui taxi Mercedes-Benz.
Primele 6 rate, gratuite.



Descriere

Vand teren in com. Rîșca, set 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.

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
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		6.000	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	402,00	1.260,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,8	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,5	-0,5
	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 -15% pentru comparabilele 2 și 3 și -30% pentru comparabila 1.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3	3	3
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 402 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36055

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,6	2,6
	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)		3,3	2,6	2,6
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,6	2,6
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,6	2,6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.06.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,6	2,6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, comuna Baia, jud. Suceava	comuna Baia, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-20,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,7	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu -20% deoarece aceasta este localizată într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.			

Teren în suprafață de 402 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36055

8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,3	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 2 și 3 s-au ajustat cu -10% deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces pe drum pietruit.			
9	Suprafata	402,00	1.260,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-858,0	-4.598,0	-4.598,0
	Ajustare (%)		0,43%	1,93%	1,93%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,01	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 $(402-1260)/100 * 0.05\% = 0,43\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	3,14 ml	cca 20 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-1,7%	-4,7%	-1,0%
	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 $(3,14-20)*0.1\% = 1,7\%$ 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

Teren în suprafață de 402 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36055

	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		-0,7	-0,3	-0,2
	Ajustare NETA (%)		-21,3%	-12,8%	-9,1%
	Ajustare BRUTA		0,7	0,4	0,3
	Ajustare BRUTA (%)		22,1%	16,6%	12,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,62	2,22	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	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	2,32	2,32		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,32			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	932	rounjit	930	2,31
	Valoare teren (LEI)			4.580	11,39

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

17.06.2021

1 EUR=

4,9242

✓ Valoarea unitara = 2,31 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{teren} = 930 EURO (echivalent a 4.580 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

✓ 930 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 402 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" este de:

4.580 LEI

(Echivalent a 930 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 – 4,9242 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



Teren în suprafață de 402 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36055

6.2 Acte



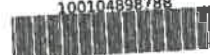
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SUCEAVA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Falticeni

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36055 Baia

Nr. cerere	14476
Ziua	04
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104898788



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36055	402	Teren nelmprejmuit; teren parțial lmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3781 / 23/02/2018		
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 997, din 29/03/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	A1
1/1	1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Pagina 1 din 3

Formular versiunea 1.1

Teren în suprafață de 402 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36055

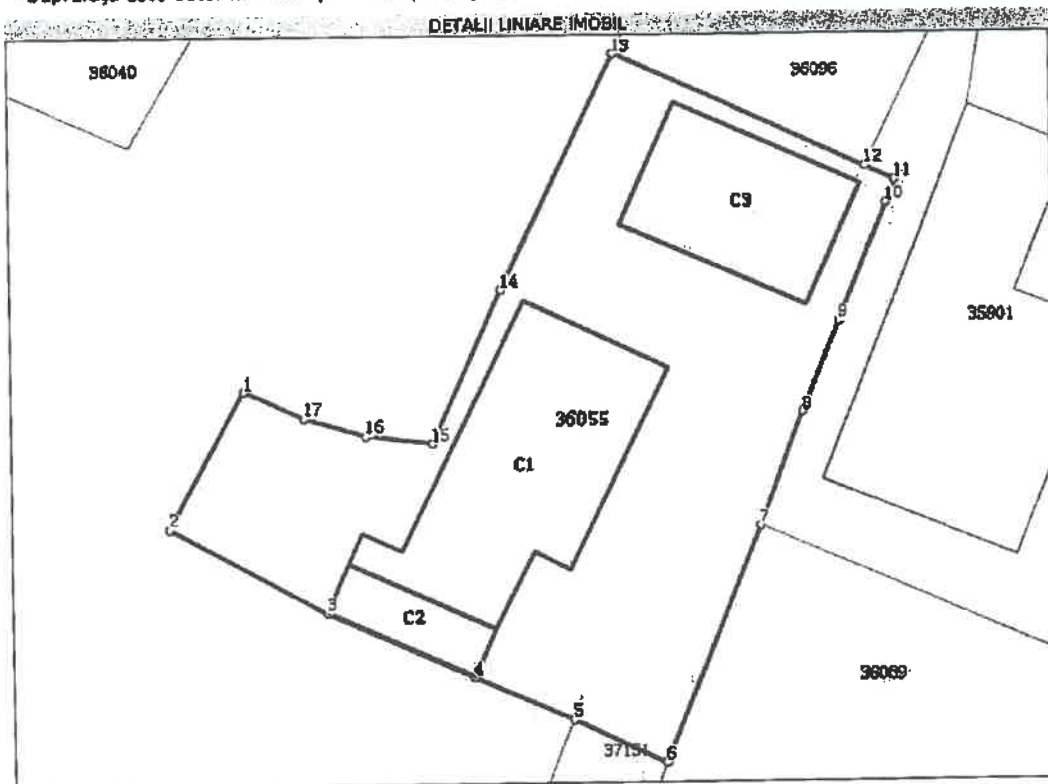
Carte Funciară Nr. 36055 Comuna/Oraș/Municipiul: Baia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36055	402	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	402	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36055-C1	construcții de locuințe	79	Fără acte	S. construită la sol:79 mp; locuința, nu face obiectul planului
A1.2	36055-C2	construcții anexa	14	Fără acte	S. construită la sol:14 mp; anexa, nu face obiectul planului
A1.3	36055-C3	construcții anexa	46	Fără acte	S. construită la sol:46 mp; anexa, nu face obiectul planului

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.425

Teren în suprafață de 402 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36055

Carte Funciară Nr. 36055 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ~ (m)
2	3	7.296
3	4	6.581
4	5	4.421
5	6	4.164
6	7	10.444
7	8	5.043
8	9	3.948
9	10	5.292
10	11	1.02
11	12	1.375
12	13	11.274
13	14	10.814
14	15	6.859
15	16	2.744
16	17	2.622
17	1	2.688

*** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de protecție 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,

04/06/2021, 10:43



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. 305/16.06.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36088**

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 **16.06.2021**



Notă:

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

Către, COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.056 mp identic cu parcela 1Fn din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.056,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	Fn	36088	36088/Baia	1.056,00 mp
Total				1.056,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

- la N – proprietăți particulare;
- la S – proprietăți particulare;
- la E – proprietăți particulare;
- 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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ 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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

5.220 LEI

(Echivalent a 1.060 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 16.06.2021 de 1 EUR – 4,9241 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	15
4.2	EVALUARE	15
4.2.1.	Metoda comparațiilor directe	15
4.2.1.1.	Caracteristici	15
4.2.1.2.	Metodologie	16
4.2.2.	Surse de INFORMAȚII	20
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI	20
5.1.1.1.	Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului	20
6	ANEXE	22
6.1	FOTOGRAFII	22
6.2	ACTE	23

2 PREMIZELE 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. 36088, 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 1.056 mp identic cu parcela 1Fn din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.056,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	Fn	36088	36088/Baia	1.056,00 mp
Total				1.056,00 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. 36088" 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 datei de 16 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 16.06.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4,9241 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 16.06.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

Teren în suprafață de 1.056 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36088

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

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.056,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	Fn	36088	36088/Baia	1.056,00 mp
otal				1.056,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

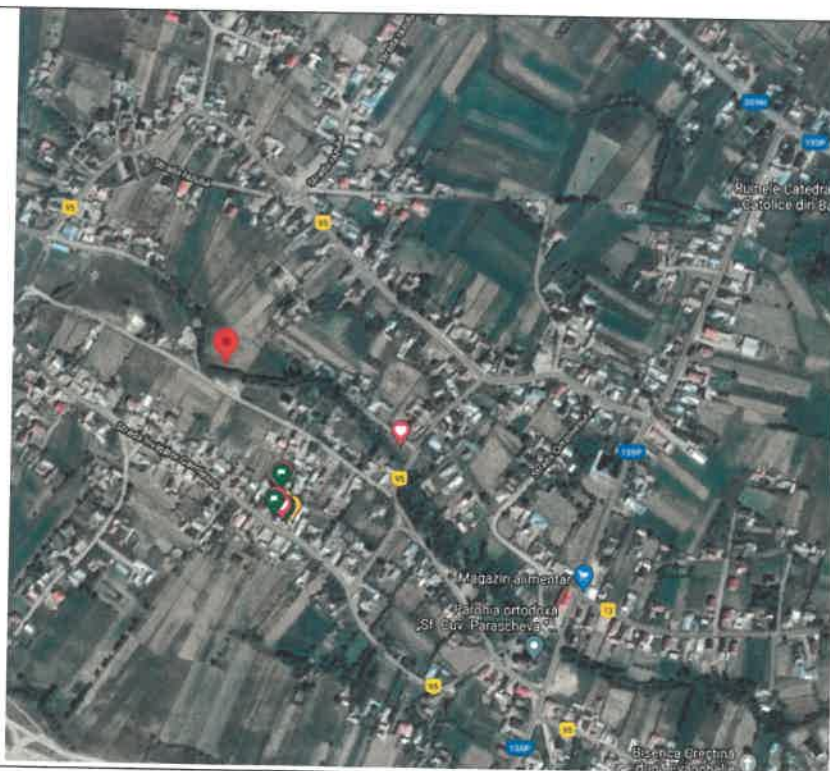
3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință fânaț, în suprafață totală de 1.056,00 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 pieței imobiliare)

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

Piața imobiliară este influențată de atitudinile, motivațiile și interacțiunile vânzătorilor și cumpărătorilor și are caracteristici diferite de cele ale piețelor eficiente (este foarte sensibilă la situația pieței de muncă și stabilitatea veniturilor, deciziile de cumpărare sunt influențate de tipul de finanțare, durata rambursării și rata dobânzii, este o piață care nu se autoreglementsază, 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 2,00 – 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>

Pamant Intravilan/extravilan Vadu Moldovei

2 € Preț pe m² negociabil

☐ **VRU-LINE CREDIT (PROTECTOR)**

☐ **PROMOVAREA** ☐ **REACTUALIZAREA**

Descriere

Vand teren arabil situat în comuna Vadu Moldovei, județul Suceava, suprafața totală de 11.110m pătrate (11.11 hectare) intravilan 7259m pătrate, extravilan 7046m pătrate și reproductiv 2769m pătrate. Terenul are deschisură la drumul național E85 Fălticeni-Fălticeni, are acces la rețeaua electrică și apă. Deschiderea la drum este de 20,7 metri.

Pret: 2 Euro/m pătrat.

Telefon: 07***** (m) / 07***** (n)



**UNGARIA
ESTE
DESCHISĂ
PENTRU TINE!**

VINO CHIAR ACUM!

Teren în suprafață de 1.056 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36088

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



< > 01 — 04

Fotografie mare

Vanzator:



Aurel

Se vede din an 2014

0730 021 969

Trimitte mesaj

Loc de întâlnire

📍 Râșca, județ Suceava



Teren 5 000 mp. com. Râșca, in Buda 2

3 €



☐ PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

☐ ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Clasă de Proprietate

Existență: Intravilan Intravilan

Suprafață utilă: 5 000 m²

Mercedes-Benz: Neof taa Mercedes-Benz.
Primele 6 rate, gratuit.



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, 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 fânaț.

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 fânaț** ».

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 piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		25.800	22.220	15.000
	Suprafața (mp)	1.056,00	8.600,0	11.110,0	5.000,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		3,0	2,0	3,0
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-20%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,4	-0,8
	Justificare ajustare	Ajustările 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% pentru comparabilele 1 și 3 și de -20% pentru comparabila 2.			
	Valoare ajustată (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 1.056 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36088

	Ajustare (%)		-35,0%	-35,0%	-35,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,6	-0,8
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -35% deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce nu are acces la drum.			
9	Suprafata	1.056,00	8.600,00	11.110,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-7.544,0	-10.054,0	-3.944,0
	Ajustare (%)		3,77%	5,03%	1,93%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,08	0,08	0,04
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1056-8600)/100 * 0.05\% = 3,77\%$ 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	0,00 ml	cca 21 ml	cca 20,7 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-2,1%	-2,1%	9,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,2
	Justificare ajustare	Se apreciază o Ajustare de 0.10% pentru fiecare 100 mp diferența in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(0,00-21)*0.1\% = 2,1\%$ 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.			

Teren în suprafață de 1.056 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36088

14	Alți 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		-0,9	-0,6	-0,6
	Ajustare NETA (%)		-38,3%	-37,0%	-28,9%
	Ajustare BRUTA		1,0	0,8	1,2
	Ajustare BRUTA (%)		45,9%	47,1%	51,1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,39	1,01	1,60
	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	4	4		
	Valoare (EUR/mp)	1,01	1,39		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	1,01			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	1.064	rounjit	1.060	1,04
	Valoare teren (LEI)			5.220	5,13

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

1 EUR=

16.06.2021

4,9241

✓ Valoarea unitara = 1,04 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{teren}} = 1.060 \text{ EURO (echivalent a 5.220 RON)}$

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

✓ 1.060 EURO

Având în vedere informațiile deținute și relevanța lor, raportate la localizare și categoria de

Teren în suprafață de 1.056 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36088

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 1.056 mp identic cu parcela 1Fn din intravilanul comunei Baia" este de:

5.220 LEI

(Echivalent a 1.060 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 – 4,9241 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



Teren în suprafață de 1.056 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36088

6.2 Acte



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36088 Baia

Nr. cerere	14476
Ziua	04
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104886788



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36088	1.056	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
4069 / 27/02/2018	
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIJA; Act Administrativ nr. 1011, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIJA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIJA, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren în suprafață de 1.056 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36088

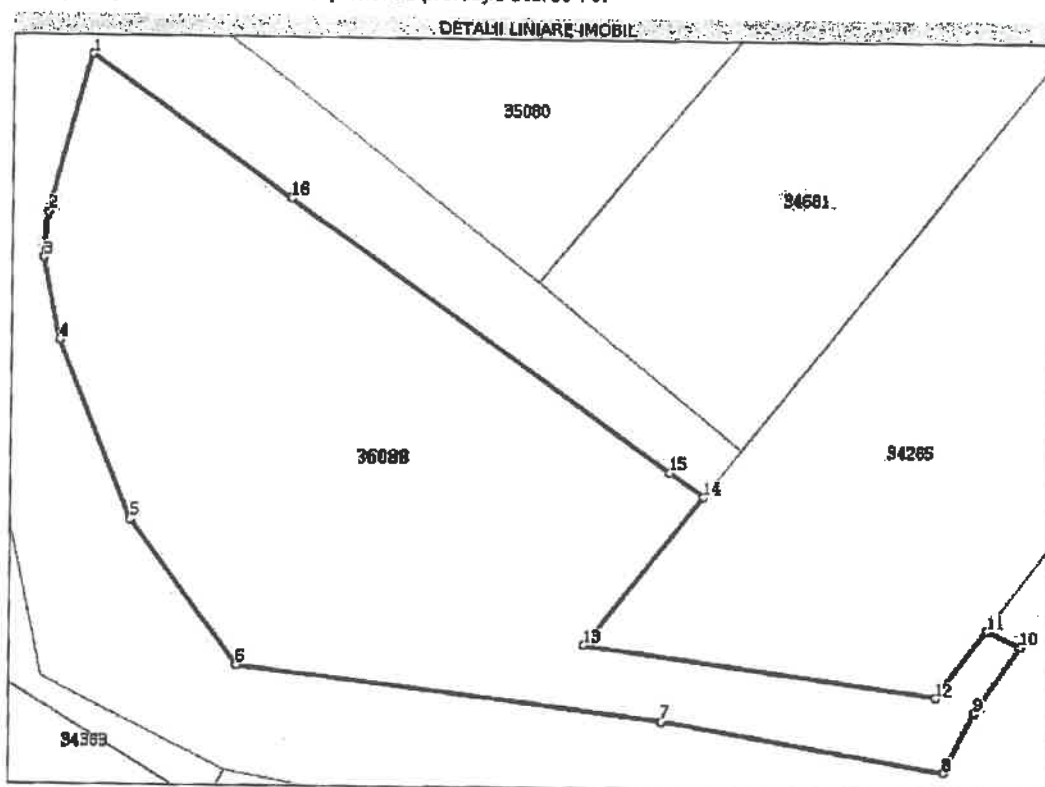
Carte Funciară Nr. 36088 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36088	1.056	teren partial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.056	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.52
2	3	2.962
3	4	5.472
4	5	12.263
5	6	11.499
6	7	27.331

Teren în suprafață de 1.056 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36088

Carte Funciară Nr. 36088 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
7	8	18.341
8	9	4.299
9	10	5.148
10	11	2.34
11	12	5.468
12	13	22.758
13	14	12.172
14	15	2.647
15	16	29.911
16	1	15.602

** 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,

04/06/2021, 10:43



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. 306/16.06.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36089**

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 **16.06.2021**



Notă:

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

Către, COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 890 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 **890,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36089	36089/Baia	890,00 mp
Total				890,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
- ✓ Pe nr. cad. 36089 se află amplasate patru construcții (fără acte) ce nu fac obiectul prezentului raport.

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

- la N – proprietăți particulare;
- la S – nr. cad. 34402 (Str. Învățător Mihai Gavrilescu);
- la E – nr. cad. 36103 (Bălău Elena și Bălău Petru);
- 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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ 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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

- (1) *Partea introductivă*
- (2) *Premizele evaluării* – în care se găsesc principalele elemente cu caracter specific care delimitează modul de abordare al evaluării
- (3) *Prezentarea datelor* – în care sunt prezentate proprietatea imobiliară analizată, datele juridice și studiul de vandabilitate
- (4) *Analiza datelor* – conține aplicarea metodei de evaluare, fișele de calcul, rezultatul obținut și opinia evaluatorului
- (5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

10.341 LEI

(Echivalent a 2.100 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 16.06.2021 de 1 EUR – 4,9241 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 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. 36089, 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;

- ✓ 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 890 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 **890,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	A	36089	36089/Baia	890,00 mp
Total				890,00 mp

- ✓ Pe nr. cad. 36089 se află amplasate patru construcții (fără acte) ce nu fac obiectul prezentului raport.

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. 36089" 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 datei de 16 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 16.06.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4,9241 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 16.06.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de 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 890 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 **890,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	A	36089	36089/Baia	890,00 mp
Total				890,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.
- ✓ Pe nr. cad. 36089 se află amplasate patru construcții (fără acte) ce nu fac obiectul prezentului raport.

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

3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 890,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum asfaltat de 25,01 ml.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 3,00-4,80 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 890 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36089

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-intavilan-pentru-construcie-IDf6aTw.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



< >

Vanzator

mihail
Pe OLX din aprilie 2018
Admis 21 iunie 2021

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

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

Intră în cont / Crează cont nou

[Sune vânzătorul](#) [Trimite mesaj](#)

Localizare

 **Baia,**
Suceava



Postat: 15 iulie 2021



Vind teren intavilan pentru constructie

6 000 € Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafața utilă: 1 250 m²

Descriere

Vând teren intravilan, loc de casa, în suprafața de 1260 metri patrati, pe ulita la fosta fierarie V. Muset. Mai multe detalii la tel. 07*****60

ID: 22318689

Vizualizări: 200

 **Reportează**

Teren în suprafață de 890 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36089

<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



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



Teren în suprafață de 890 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36089

<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 ian 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de intalnire

📍 Râșca, județ Suceava



Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2



3 €

📌 PROMOVEAZA ANUNTUL

🔄 ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Ofert de Proprietate

Entreviu - Interviu Intravilan

Suprafata cca 5 000 m²

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



Descriere

Vend 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: 33 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.

Această 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 890 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36089

- 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 piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		6.000	15.000	15.000
	Suprafața (mp)	890,00	1.260,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		4,8	3,0	3,0
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,6	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustările 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 -20% pentru comparabilele 2 și 3 și -30% pentru comparabila 1.			
	Valoare ajustată (EUR/mp)		3	2	2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

Teren în suprafață de 890 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36089

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	16.06.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, comuna Baia, jud. Suceava	comuna Baia, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-20,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,7	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu -20% și comparabilele 2 și 3 cu -5% deoarece acestea sunt localizate într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.			

Teren în suprafață de 890 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36089

8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu 5% deoarece aceasta are acces la drum pietruit față de proprietatea subiect ce are acces pe drum asfaltat.			
9	Suprafata	890,00	1.260,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-370,0	-4.110,0	-4.110,0
	Ajustare (%)		0,20%	2,06%	2,06%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,01	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 $(890-1260)/100 * 0.05\% = 0,20\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	25,01 ml	cca 20 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		0,5%	-2,5%	1,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.10% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(25,01-20)*0.1\% = 0,5\%$ 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 890 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36089

	(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	-0,1	0,0
	Ajustare NETA (%)		-14,3%	-5,4%	-1,7%
	Ajustare BRUTA		0,9	0,2	0,2
	Ajustare BRUTA (%)		25,7%	9,6%	8,3%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,86	2,27	2,36
	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)	2,36	2,36		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,36			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.099	rounjit	2.100	2,36
	Valoare teren (LEI)			10.341	11,62

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

1 EUR=

16.06.2021

4,9241

✓ Valoarea unitara = 2,36 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{teren}} = 2.100 \text{ EURO (echivalent a 10.341 RON)}$

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

✓ 2.100 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 890 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" este de:

10.341 LEI

(Echivalent a 2.100 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 – 4,9241 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



6.2 Acte



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36089 Baia

Nr. cerere	14476
Ziua	04
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104898788



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str. Invatator Mihai Gavrilescu, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36089	890	Teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
3775 / 23/02/2018			
Act Administrativ nr. 101, din 29/10/2017 emis de COMUNA BAIJA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 998, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIJA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	1/1	A1
1) COMUNA BAIJA, DOMENIUL PRIVAT			

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren în suprafață de 890 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36089

Carte Funciară Nr. 36089 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

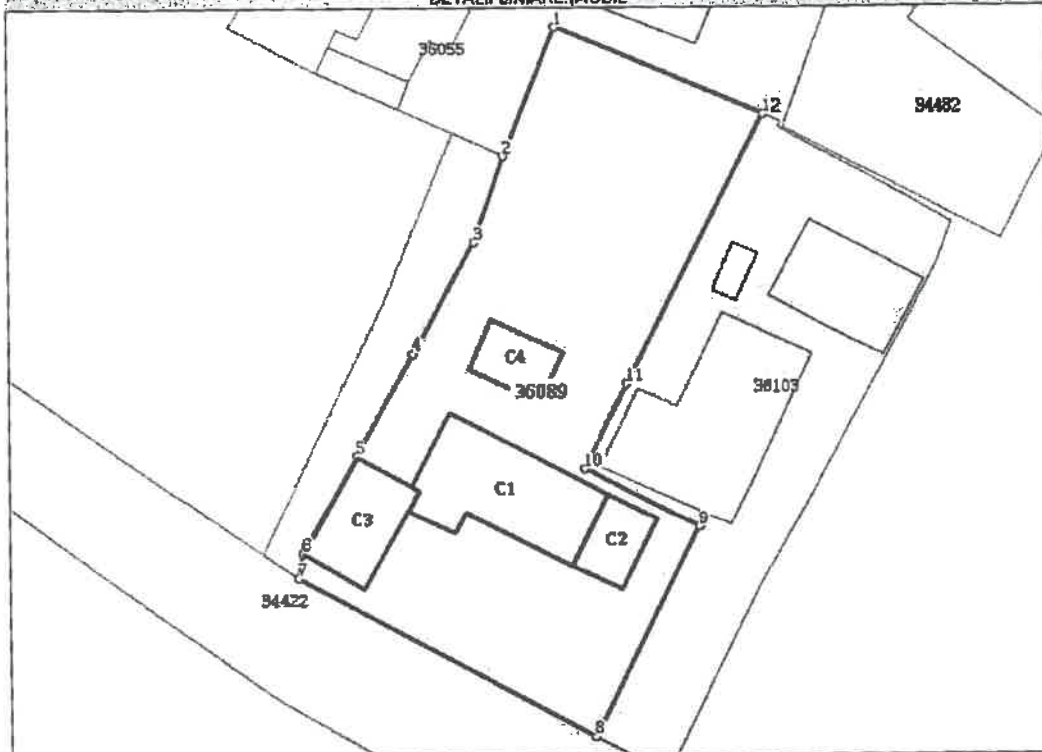
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36089	890	teren partial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecte Stereo 70.

DETALII UNIARE MOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	890	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36089-C1	construcții de locuințe	88	Fără acte	S. construită la sol:88 mp; S. construită desfășurată:87 mp; locuința nu face obiectul planului
A1.2	36089-C2	construcții anexa	24	Fără acte	S. construită la sol:24 mp; anexa, nu face obiectul planului
A1.3	36089-C3	construcții anexa	43	Fără acte	S. construită la sol:43 mp; anexa, nu face obiectul planului
A1.4	36089-C4	construcții anexa	24	Fără acte	S. construită la sol:24 mp; anexa, nu face obiectul planului

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
---------------	---------------	------------------------

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

Pagina 2 din 3

Extrase pentru informare on-line în adresă eplan.ancpl.ro

Formular versiunea 1.1

Carte Funciară Nr. 36089 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.444
2	3	6.889
3	4	9.467
4	5	8.897
5	6	8.285
6	7	1.87
7	8	25.013
8	9	17.53
9	10	9.565
10	11	7.054
11	12	22.66
12	1	18.85

** 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,

04/06/2021, 10:43



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. 314/22.06.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36774**

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 **22.06.2021**



Notă:

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

Către, COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 570 mp identic cu parcelele 1N și 2N din intravilanul/extravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **570,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	36774	36774/Baia	134,00 mp
2	N			436,00 mp
Total				570,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

- la N – proprietăți particulare;
- la S – nr. cad. 34421 (Comuna Baia domeniul public – str. Buciumului)
- la E – drum pietruit;
- la V – nr. cad. 36773 (Comuna Baia domeniul privat).

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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ 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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

6.107 LEI

(Echivalent a 1.200 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 22.06.2021 de 1 EUR – 4,9253 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 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. 36774, 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 împrejmuit parțial.

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 BAIJA.
- ✓ 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 570 mp identic cu parcelele 1N și 2N din intravilanul/extravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **570,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	36774	36774/Baia	134,00 mp
2	N			436,00 mp
Total				570,00 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. 36774" 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 datei de 21 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 22.06.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4,9253 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 16.06.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de 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 570 mp identic cu parcelele 1N și 2N din intravilanul/extravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **570,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	36774	36774/Baia	134,00 mp
2	N			436,00 mp
Total				570,00 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 și ape stătătoare, în suprafață totală de 570,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum asfaltat de 37,52 ml.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 3,00-4,80 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 570 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36774

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-intavilan-pentru-constructie-IDf6aTw.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



Vanzator



mihai

Pe OLX din martie 2016
Activ pe 21 iulie 2022

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător



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

intră în cont / Cont nou

Sune vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare



Baia,
Suceava



Postat 15 iulie 2022



Vind teren intravilan pentru constructie

6 000 € Prețul e negociabil



VREI UN CREDIT IPOTECAR?



PROMOVEAZĂ



REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 1260 m²

Descriere

Vând teren intravilan, loc de casa, în suprafața de 1260 metri pătrați, pe ulița la fosta fierarie V. Muset. Mai multe detalii la tel. 07*****60

ID: 223115899

Visualizări: 200



Reportează

Teren în suprafață de 570 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36774

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

Teren intravilan 10000 mp, Praxia, Falticeni, jud Suceava

Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

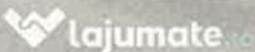
3 EUR

1/2





Salvează anunțul





Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	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



5000 mp, deschidere 50 ml, pret 15000 euro

Pagina 14

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



< > 01 — 04

Fotografie mare

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, în Buda 2

3 €

☒ PROMOVEAZĂ ANUNȚUL ☐ ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Client de Proprietar

Enchisă / intravilan / intravilan

Suprafața cea 5 000 mp

Pe Mercedes-Benz: Need tax Mercedes-Benz.
Primele 6 rate, gratuit.

Descriere

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

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

Front strada: 13 m.

Vanzeror



Aurel

Rește din an 2014

0730 021 950

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 construibil.

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 construibil** ».

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.

Această 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 570 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36774

- 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 piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		6.000	15.000	15.000
	Suprafața (mp)	570,00	1.260,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		4,8	3,0	3,0
	Tip tranzacție		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,6	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustările 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 -20% pentru comparabilele 2 și 3 și -30% pentru comparabila 1.			
	Valoare ajustată (EUR/mp)		3	2	2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

Teren în suprafață de 570 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36774

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	22.06.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, str. Buciumului, sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava	comuna Baia, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-20,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,7	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu -20% deoarece aceasta este localizată într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.			

Teren în suprafață de 570 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36774

8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,2	-0,2
	Justificare ajustare	Comparabilele 2și 3 s-au ajustat cu 10% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces pe drum pietruit.			
9	Suprafata	570,00	1.260,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-690,0	-4.430,0	-4.430,0
	Ajustare (%)		0,35%	2,22%	2,22%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,01	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 $(570-1260)/100 * 0.05 = 0,35\%$ 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	36,73 ml	cca 20 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		1,7%	-1,3%	2,4%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,1	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 $(36,73-20)*0.1=1,7\%$ pozitiv.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

Teren în suprafață de 570 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36774

	(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		-0,6	-0,2	-0,1
	Ajustare NETA (%)		-18,0%	-9,1%	-5,4%
	Ajustare BRUTA		0,7	0,3	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		22,0%	13,6%	14,6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,73	2,18	2,27
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	♦ Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	2,18	2,18		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,18			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	1.243	rounjit	1.240	2,18
	Valoare teren (LEI)			6.107	10,71

Data evaluarii

(zz.11.aaaa):

22.06.2021

1 EUR=

4,9253

✓ Valoarea unitara = 2,18 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{Teran}} = 1.200 \text{ EURO (echivalent a 6.107 RON)}$

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

✓ 1.200 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 570 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" este de:

6.107 LEI

(Echivalent a 1.200 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 – 4,9253 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



6.2 Acte



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36774 Baia

Nr. cerere	13931
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
10016476458



TEREN Necunoscut

A. Partea I. Descrierea Imobilului

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36774	570	teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit(gard de lemn)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33996 / 17/12/2019		
Act Notarial nr. 5326, din 12/12/2019 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciara 36774 a imobilului cu numărul cadastral 36774/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36080 înscris în cartea funciara 36080;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1020, din 29/01/2018 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 36080/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 3697 din 26/02/2018;		
6759 / 17/03/2021		
Act Administrativ nr. 11, din 25/02/2021 emis de Consiliul Local al comunei Baia;		
B3	Se notează Hotărîrea 11/25.02.2021 emisă de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

C. Partea III. SARCINI

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

Teren în suprafață de 570 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36774

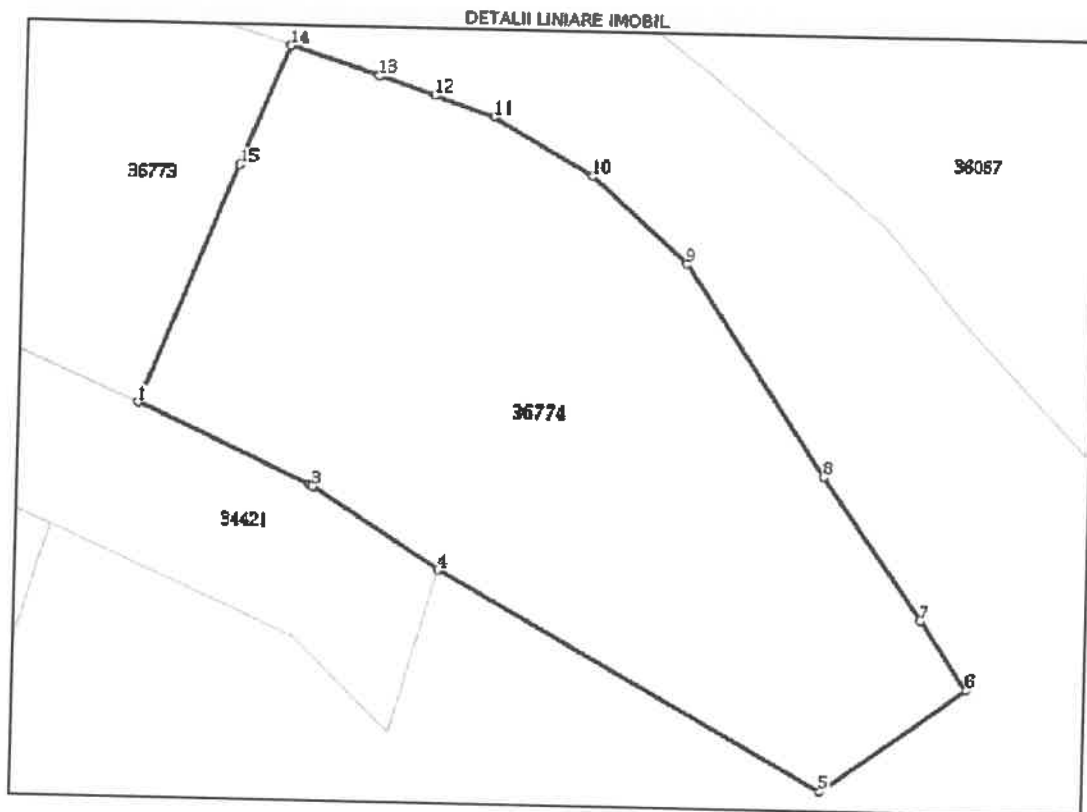
Carte Funciară Nr. 36774 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36774	570	teren partial împrejmuit (gard de lemn)

* 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	neproductiv	DA	134	-	-	-	
2	neproductiv	NU	436	-	-	-	fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	8.434
2	3	0.156
3	4	6.641
4	5	19.497
5	6	7.867

Carte Funciară Nr. 36774 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	7	3.723
7	8	7.675
8	9	11.187
9	10	5.686
10	11	5.119
11	12	2.788
12	13	2.588
13	14	4.107
14	15	5.689
15	1	11.406

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

28/05/2021, 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. 312/21.06.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36773**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

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

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

Data Raportului **21.06.2021**



Notă:

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

Către, COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 588 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **588,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	36773	36773/Baia	588,00 mp
Total				588,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

- la N – proprietăți particulare;
- la S – nr. cad. 34421 (Comuna Baia domeniul public – str. Buciumului)
- la E – nr. cad. 36774 (Comuna Baia domeniul privat);
- la V – nr. cad. 33958 (Ungureanu Aurel).

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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

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

- ✓ SEV 100 - Cadru 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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

6.403 LEI

(Echivalent a 1.300 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 21.06.2021 de 1 EUR – 4,9250 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	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. 36773, 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 împrejmuit parțial.

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

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **588,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	N	36773	36773/Baia	588,00 mp
Total				588,00 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. 36773" 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 (Standărdul 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 cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 21 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 21.06.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4,9250 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 16.06.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de 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 588 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **588,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	36773	36773/Baia	588,00 mp
Total				588,00 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 și ape stătătoare, în suprafață totală de 588,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum asfaltat de 37,52 ml.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 3,00-4,80 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 588 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36773

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-intavilan-pentru-construcie-IDf6aTw.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



<

>

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10

Vanzator



mihai
Pe OLX din aprilie 2018
Activ pe 27 iulie 2021

Mai multe anunțuri de acest tip vânzător

intră în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

intră în cont / Cont nou

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

 **Baia,**
Suceava

10 20 30 40 50 60 70 80 90 100



Postat 15 iulie 2021

Vind teren intavilan pentru constructie

6 000 € Prețuri negociabile

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**  **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Extravilan / intravilan: intravilan

Suprafata utila: 1 260 m²

Descriere

Vând teren intravilan, loc de casa, in suprafata de 1260 metri patrati,pe ulita la fosta fierarie V.Muset.Mai multe detalii la tel. 07*****60

ID: 223115669

Vizualizări: 200

 **Raportează**

<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



5000 mp, deschidere 50 ml, pret 15000 euro

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



< > 01 — 04

Fotografie mare

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €



PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Clienț de Proprietar

Entreviu / Interviu întravilan

Suprafață cîm: 5 000 m²

RF Mercedes-Benz: Nouă tax Mercedes-Benz.
Prima la 6 rate, gratuit.

Descriere

Vand teren in com. Rîșca, sat Buda (in 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.

Front strada: 13 m.

Vanzator



Aurel

Pe site din ian. 2014

0730 021 950

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 construibil.

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 construibil** ».

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.

Această 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.

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
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		6.000	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	588,00	1.260,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,8	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,6	-0,6
	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 -20% pentru comparabilele 2 și 3 și -30% 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)		3,3	2,4	2,4

Teren în suprafață de 588 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36773

	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)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	21.06.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, str. Buciumului, sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava	comuna Baia, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-20,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,7	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu -20% deoarece aceasta este localizată într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,2	-0,2
	Justificare ajustare	Comparabilele 2și 3 s-au ajustat cu 10% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces pe drum pietruit.			
9	Suprafata	588,00	1.260,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-672,0	-4.412,0	-4.412,0
	Ajustare (%)		0,34%	2,21%	2,21%

Teren în suprafață de 588 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36773

	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,01	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 $(588-1260)/100 * 0.05\% = 0,34\%$ 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	37,52 ml	cca 20 ml	cca 50 ml
	Ajustare (%)	1,8%	-1,3%	2,5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,1	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 $(37,52-20)*0.1\% = 1,8\%$ pozitiv.		
11	Grad de echipare cu utilitati	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%
	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
	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
	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
	Ajustare (%)	0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.		
	Ajustare NETA	-0,6	-0,2	-0,1
	Ajustare NETA (%)	-17,9%	-9,0%	-5,3%
	Ajustare BRUTA	0,7	0,3	0,4
	Ajustare BRUTA (%)	22,1%	13,5%	14,7%
	Numar ajustari (diferite de zero)	3	3	3

RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)		2,74	2,18	2,27
Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
• Nr. Ajustari	3	3		
Valoare (EUR/mp)	2,18	2,18		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,18			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	1.284	rounjit	1.300	2,21
Valoare teren (LEI)			6.403	10,89

Data evaluarii (zz.II.aaaa): **21.06.2021**
1 EUR= 4,9250

✓ Valoarea unitara = 2,21 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren} = 1.300 EURO (echivalent a 6.403 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

✓ **1.300 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 588 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" este de:**

6.403 LEI

(Echivalent a 1.300 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 – 4,9250 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



6.2 Acte



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36773 Baia

Nr. cerere	13929
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare

100104725373



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36773	588	teren neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit (gard lemn)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
33996 / 17/12/2019		
Act Notarial nr. 5326, din 12/12/2019 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciară 36773 a imobilului cu numărul cadastral 36773/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36080 înscris în cartea funciară 36080;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1020, din 29/01/2018 emis de PRIMĂRIA 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 36080/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3697 din 26/02/2018;		
6758 / 17/03/2021		
Act Administrativ nr. HCL 11, din 25/02/2021 emis de COMUNA BAIA;		
B3	Se notează Hotărîrea 11/25.02.2021 emisă de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren în suprafață de 588 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36773

Carte Funciară Nr. 36773 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

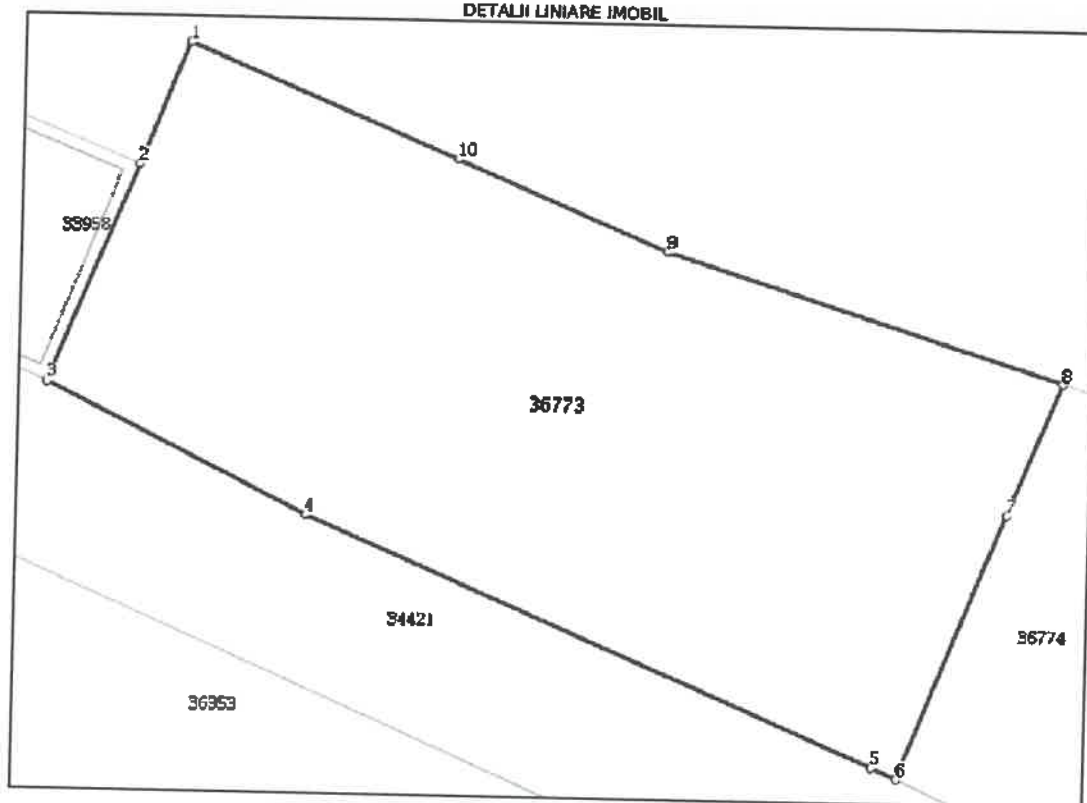
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36773	588	teren partial împrejmuit(gard lemn)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	588	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	5.28
2	3	9.388
3	4	11.621
4	5	24.815
5	6	1.08
6	7	11.406

Teren în suprafață de 588 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36773

Carte Funciară Nr. 36773 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment " (m)
7	8	5.689
8	9	16.73
9	10	9.166
10	1	11.641

**** 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,

28/05/2021, 12:55



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. 309/17.06.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37151**

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 **17.06.2021**



Notă:

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

Către, COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 124 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **124,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	37151	37151/Baia	124,00 mp
Total				124,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

- la N – nr. cad. 36055 (Comuna Baia domeniul privat);
- la S – nr. cad. 34422 (Str. Învățător Mihai Gavrilescu);
- la E – nr. cad. 36089 (Comuna Baia domeniul privat);
- 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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ 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 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

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 16.06.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

1.477 LEI
(Echivalent a 300 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 17.06.2021 de 1 EUR – 4,9242 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. 37151, 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 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

- ✓ 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 124 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **124,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	37151	37151/Baia	124,00 mp
Total				124,00 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. 37151" 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 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 datei de 17 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 17.06.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4,9242 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 16.06.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

Teren în suprafață de 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

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

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **124,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	N	37151	37151/Baia	124,00 mp
Total				124,00 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 neproductiv, în suprafață totală de 124,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum de 3,14 ml peste nr cad. 37151 din CF 37151 UAT Baia ce are ca proprietar pe Comuna Baia domeniul privat.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 3,00-4,80 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 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-intavilan-pentru-construcie-IDf6aTw.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



< >

Vanzator

mihail
Pe OLX din aprilie 2018
Activ pe 21 iulie 2021
Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

Între în contul tău OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător

Între în cont / Cont nou

Șuna vânzătorului Trimite mesaj

Localizare

Bota, Suceava



Postat 15 iulie 2021



Vind teren intravilan pentru constructie

6 000 € Prețul e negociabil

 **VREI UN CREDIT IPOTECAR?**

 **PROMOVEAZĂ**

 **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

Suprafata utila: 260 m²

Descriere

Vând teren intravilan, loc de casa, in suprafata de 1260 metri patrati,pe ulita la fosta fierarie V.Muset.Mai multe detalii la tel. 07*****60

ID: 223119989

Vizualizări 200

 **Raportează**

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

Ⓢ Acum 2 zile

3 EUR



Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	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.



PERSONĂ FIZICĂ



TRIMITE MESAJ



SALVEAZĂ ANUNȚUL



Teren în suprafață de 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

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



< > 01 — 04

Fotografie mare

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Clienți de Proprietar

Extravilan • Intravilan • Intravilan

Suprafață utilă 5 000 m²

IP Mercedes-Benz. Noii teu Mercedes-Benz.
Primele 8 rate, gratis!

Descriere

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

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

Front stradă: 13 m.

Vanzator



Aurel

Pe site din ian. 2024

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Râșca, 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 neproductiv.

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 neproductiv** ».

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 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

- 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)		6.000	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	124,00	1.260,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,8	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-15%	-15%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,5	-0,5
	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 -15% pentru comparabilele 2 și 3 și -30% pentru comparabila 1.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3	3	3
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)		3,3	2,6	2,6

Teren în suprafață de 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

	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)		3,3	2,6	2,6
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,6	2,6
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,6	2,6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.06.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,6	2,6
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, comuna Baia, jud. Suceava	comuna Baia, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-20,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,7	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu -20% deoarece aceasta este localizată într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabilele 2 și 3 s-au ajustat cu -10% deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces pe drum pietruit.			
9	Suprafata	124,00	1.260,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-1.136,0	-4.876,0	-4.876,0
	Ajustare (%)		0,57%	1,93%	1,93%

Teren în suprafață de 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,02	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 $(124-1260)/100 * 0.05\%=0,57\%$ 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	3,14 ml	cca 20 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-1,7%	-4,7%	-1,0%
	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 $(3,14-20)*0.1\%=1,7\%$ 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		-0,5	-0,1	0,0
	Ajustare NETA (%)		-16,1%	-2,8%	0,9%
	Ajustare BRUTA		0,9	0,2	0,1
	Ajustare BRUTA (%)		27,3%	6,6%	2,9%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	2	2

Teren în suprafață de 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)		2,80	2,48	2,57
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)	2,57	2,57		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,57			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	319	rounjit	300	2,42
Valoare teren (LEI)			1.477	11,91

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **17.06.2021**

1 EUR= **4,9242**

✓ Valoarea unitara = 2,42 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren} = 300 EURO (echivalent a 1.477 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

✓ 300 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 124 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" este de:

1.477 LEI

(Echivalent a 300 EURO)

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

Teren în suprafață de 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

valoarea sunt:

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,9242 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



6.2 Acte



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37151 Baia

Nr. cerere	14476
Ziua	04
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104898788



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str. Invatator Mihai Gavrilescu, Nr. fn, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37151	124	Teren nelmprejmuit; teren parțial lmprejmuit (gard lemn)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
31435 / 28/11/2019	
Act Administrativ nr. 122, din 28/11/2019 emis de COMUNA BAlA; Act Administrativ nr. 7889, din 28/11/2019 emis de COMUNA BAlA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală A1
1) COMUNA BAlA, CIF:4674790, DOMENIUL PRIVAT	
13759 / 20/07/2020	
Act Administrativ nr. 50, din 30/06/2020 emis de COMUNA BAlA;	
B2	Se noteaza Hotărrea 50/30.06.2020 emisa de Consiliul Local al Comunei BAlA, privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Baia. A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren în suprafață de 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

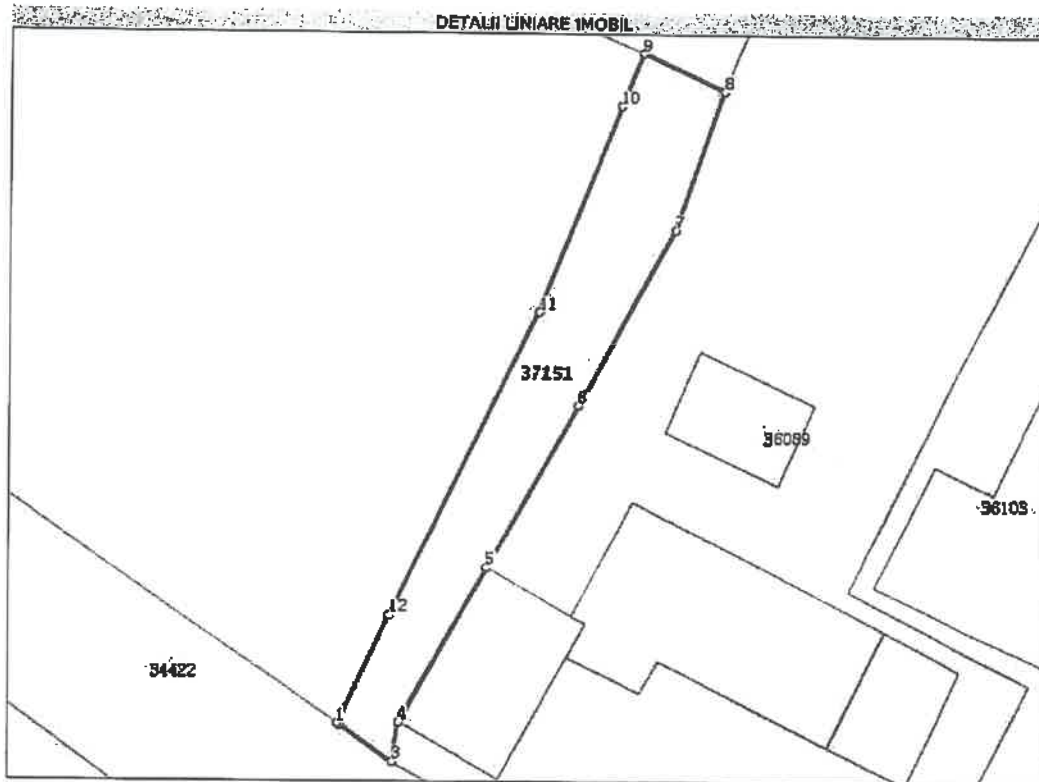
Carte Funciară Nr. 37151 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37151	124	teren partial împrejmuit (gard lemn)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	124	-	-	-	servește ca și cale de acces

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	0.137
2	3	3.001
3	4	1.87
4	5	8.285
5	6	8.697
6	7	9.467

Teren în suprafață de 124 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37151

Carte Funciară Nr. 37151 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungimea segment (= (m)
7	8	6.889
8	9	4.184
9	10	2.698
10	11	10.453
11	12	15.791
12	1	5.576

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al Instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

04/06/2021, 10:43



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. 368/09.08.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37585**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

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

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

Data Raportului **09.08.2021**



Notă:

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

Către, COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 895 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 **895,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	37585	37585/Baia	895,00 mp
Total				895,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

- la N – proprietăți particulare;
- la S – nr. cad. 36544 (MUȘET ALEXANDRU);
- la E – Str. Alexandru cel Bun;
- 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 23.07.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Solicitantul evaluării este COMUNA BAIA și destinatarul raportului este COMUNA BAIA.

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ 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 23.07.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

(5) *Anexe* – conțin elemente care susțin argumentele prezentate în raport – fotografii ale proprietății, schițe, contracte etc.

În urma aplicării metodologiei de evaluare mai sus expuse, opinia evaluatorului referitoare la **valoarea de piață** a proprietății imobiliare evaluate, ținând seama exclusiv de prevederile prezentului raport, este:

11.791 LEI

(Echivalent a 2.400 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 09.08.2021 de 1 EUR – 4,9131 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 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. 37585, 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 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

- ✓ 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 împrejmuit parțial.

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 895 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 **895,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	A	37585	37585/Baia	895,00 mp
Total				895,00 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. 37585" 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 datei de 9 august 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 09.08.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valută este 1 EUR – 4,9131 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 23.07.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

Teren în suprafață de 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

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 895 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 **895,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	37585	37585/Baia	895,00 mp
Total				895,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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 895,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum asfaltat de 37,53 ml.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 3,00-4,80 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 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

<https://www.olx.ro/d/oferta/vind-teren-intavilan-pentru-construcie-IDf6aTw.html?isPreviewActive=0&sliderIndex=2>



Vanzator

mihael
Pe OLX din aprilie 2016
Activ din 21 iulie 2021
[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

[Întră în contact cu OLX sau creează un cont nou pentru a contacta acest vânzător](#)

[Întră în cont / Cont nou](#)

[Sună vânzătorul](#) [Trimite mesaj](#)

Localizare

[Baka, Suceava](#)



Postat: 15 iulie 2021



Vind teren intravilan pentru constructie

6 000 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ **REACTUALIZEAZĂ**

Persoana fizica

Extravilan / Intravilan; Intravilan

Suprafata utila: 1 260 m²

Descriere

Vând teren intravilan, loc de casa, în suprafața de 1260 metri pătrați, pe ulița la fosta fierărie V.Muset. Mai multe detalii la tel. 07*****60

ID: 22316889

Vizualizări: 200

Reportează

Teren în suprafață de 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

<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



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



5000 mp, deschidere 50 m, pret 15000 euro

Teren în suprafață de 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

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



< > 01 — 04

Fotografii mari

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €



PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Ofertă de Proprietate

Extensivă / Interviu / Intravilan

Suprafață utilă: 5 000 mp

**(P) Mercedes-Benz. Nou! Iau 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 scoale cu 400 m.

Front strada: 13 m.

Vanzator



Aurel

Pe site din ian. 2014

0730-021950

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Rîșca, Judet Suceava



4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparațiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

4.2.1.2. Metodologie

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

Această 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 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

- 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)		6.000	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	895,00	1.260,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,8	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,6	-0,6
	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 -20% pentru comparabilele 2 și 3 și -30% pentru comparabila 1.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3	2	2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

Teren în suprafață de 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	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)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	09.08.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, comuna Baia, str. Alexandru cel Bun, nr. cad. 37585, jud. Suceava	comuna Baia, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		5,0%	10,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,2	0,2

Teren în suprafață de 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu 5% , iar comparabilele 2 și 3 s-au ajustat cu 10% deoarece acestea sunt localizate într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu 5% pozitiv deoarece aceasta are acces la drum pietruit față de proprietatea subiect ce are acces pe drum asfaltat.			
9	Suprafata	895,00	1.260,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-365,0	-4.105,0	-4.105,0
	Ajustare (%)		0,40%	4,10%	4,10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,01	0,10	0,10
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(895-1260)/100 * 0.1\% = 0,40\%$ 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	37,53 ml	cca 20 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		1,8%	-1,3%	2,5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,1	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 $(37,53-20)*0.1\% = 1,8\%$ 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

Teren în suprafață de 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

	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		0,4	0,3	0,4
	Ajustare NETA (%)		12,2%	12,9%	16,6%
	Ajustare BRUTA		0,4	0,4	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		12,2%	15,4%	16,6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,74	2,71	2,80
	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	4		
	Valoare (EUR/mp)	2,71	3,74		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,71			
					Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.424	rounjit	2.400	2,68
	Valoare teren (LEI)			11.791	13,17

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

09.08.2021

1 EUR=

4,9131

✓ Valoarea unitara = 2,68 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren} = 2.400 EURO (echivalent a 11.791 RON)**

4.2.2. Surse de INFORMATII

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

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului

Teren în suprafață de 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

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

Abordarea prin COMPARATII

✓ 2.400 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 895 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" este de:

11.791 LEI

(Echivalent a 2.400 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 – 4,9131 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



Teren în suprafață de 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

6.2 Acte



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37585 Baia

Nr. cerere	19938
Ziua	30
Lună	07
Anul	2021

Cod verificare
100106463154

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str. Alexandru Cel Bun, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37585	895	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
2281 / 28/01/2021		
Act Administrativ nr. HCL nr. 5, din 26/01/2021 emis de Consiliul Local al comunei Baia; Act Administrativ nr. 795, din 27/01/2021 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 3/3 1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, domeniul privat	A1
6718 / 17/03/2021		
Act Administrativ nr. HCL 11, din 25/02/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Baia;		
B2	Se notează Hotărârea 11/25.02.2021 emisă de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc 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	

Teren în suprafață de 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

Carte Funciară Nr. 37585 Comuna/Draș/Municipiu: Baia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37585	895	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Crt.	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Taxa	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	895	-	-	-	TERENUL ESTE PARȚIAL ÎMPREJMUIT CU GARD PLASĂ

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	22.018
2	3	37.879
3	4	25.541
4	1	37.528

** 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.

Teren în suprafață de 895 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37585

Carte Funciară Nr. 37585 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

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,

30/07/2021, 10:58

