ROMÂNIA
JUDEŢUL SUCEAVA
COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

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

Consiliul Local al Comunei Baia, judeţul Suceava,având în vedere:
- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Baia, doamna Tomescu Maria înregistrat sub nr. 6022 din 24.06.2022 ;
- Raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanţe –contabilitate, Compartimentul urbanism şi amenajare teritoriu si Compartiment achizitii publice, înregistrat sub nr.6138 din 28.06.2022;
- Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia, inregistrat sub nr. 6184 din 30.06.2022;
- rapoartele de evaluare întocmite de către ing. Plăcintă Cristina–Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimaţie nr.15267/ 2021;
- prevederile art. 336-346 si art.363 din Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ;

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

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

HOTĂRĂŞTE :

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

1. suprafaţa de 588 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia , strada Buciumului , comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36773 a comunei Baia număr cadastral 36773 (Anexa 1);
2. suprafaţa de 570 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul/extravilanul satului Baia, strada Buciumului, comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36774 a comunei Baia , număr cadastral 36774 (Anexa 2);
3. suprafaţa de 280 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada Inv. Gheorghe Onisoru, comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.35892 a comunei Baia , număr cadastral 35892 (Anexa 3);
4. suprafaţa de 1.056 mp teren, categoria fâneaţă, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36088 a comunei Baia , număr cadastral 36088 (Anexa 4);
5. suprafaţa de 402 mp teren, categoria arabil, situat în intravilanul satului Baia ,comuna Baia, judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36055 a comunei Baia , număr cadastral 36055 C1-C3. (Anexa 5);
6. suprafaţa de 890 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Invatator Mihai Gavrilescu , comuna Baia ,judeţul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36089 a comunei Baia , număr cadastral 36089 C1- C4 (Anexa 6);

7. 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 7);

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

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

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

Art. 5 . Preţul de pornire al licitaţiei, se stabileste dupa cum 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 prevazut in Anexa 8, 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 prevazut in Anexa 9, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 280 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia,strada invățător Gheorghe Onisoru, comuna Baia, este de **3.152,00 lei,** conform raportului de evaluare din Anexa 10, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 1.056 mp teren, categoria fâneață , situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, este de **5.220,00 lei**, conform raportului de evaluare prevazut in Anexa 11, 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 prevazut în Anexa 12 aceasta fiind egala 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 prevazut în Anexa 13 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 prevazut în Anexa 14 aceasta fiind egala cu valoarea de inventar;

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

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

Președintele de ședință,
Mircea ANISIA

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

BAIA:30.06.2022
NR. 55

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

Nr. 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. Ţibulcă Cristina - Elena**
Data Raportului	**21.06.2021**

Societatea PRO ARTEVAL S.R.L. C.U.I. 32745594

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCĂ CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: VP1
ANEVAR

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

Către,

COMUNA BAIA

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

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren in 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**

✓ Utilităţi: electricitate, apă, canalizare.

Imobilul se afla in 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**.

Inspecția 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 referinta ai evaluarii (IVS 101);
✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

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

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

6.403 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȚIBULCĂ CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: GPI
ANEVAR

1.1 Certificare

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

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

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

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

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII **6**

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

3 PREZENTAREA DATELOR **11**

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE **13**

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

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI **21**

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului *21*

6 ANEXE **23**

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

1.Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat **în ipoteza** liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36773, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

2. Condiții limitative:

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

- ✓ nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport:
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este 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 proprietati este greu de previzionat datorită acestor condiții ale pieței, în cazul unei ipotetice lichidări.
- ✓ Valoarea proprietății va trebui revizuită în consecință cand situația din economie se va schimba.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- ✓ Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.
- ✓ Lipsa certificat de urbanism – prezentul raport de evaluare s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valoarea de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul 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 in 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 Standardrul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul International IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

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

2.4 Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

2.5 Data estimarii valorii

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

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 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 responsabilii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Suceava;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare și internet, privind tranzacții similare.

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piață specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

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

3 PREZENTAREA DATELOR

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

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in 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**

- ✓ 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 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)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piaţa terenurilor

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

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

În cadrul Com. Baia, in general se constata o înghețare a tranzacțiilor și o reducere a prețurilor. În prezent zona analizata oferă o cantitate mica de oferte și tranzacții pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 3,00-4,80 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevanta pentru a se deduce valoarea de piata a terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

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

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

Vânzător

mihai

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

Intră în cont / Cont nou

Sună 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 fizica | 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: 223118989 Vizualizări 200 Raportează

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

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

Teren intravilan 10000 mp,Praxia,Falticeni,jud Suceava

Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

3 EUR

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

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

paul
PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

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

Vanzator

Aurel

0730 021 950

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Rasca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

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

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

Descriere

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Acest concept reprezintă alternativa optimă selectată din mai multe variante posibile şi este baza de plecare în aplicarea abordărilor în evaluare pentru estimarea valorii de 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.

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

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

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

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

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

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

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot alica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii, de obicei exprimată ca o valoare singulară, sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparația de piață se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între terenul evaluat și terenurile cu care se face comparația.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona în care este amplasată proprietatea evaluată, ce s-au utilizat în metoda comparației directe (detaliile privind aceste proprietăți comparabile sunt indicate în capitolul anterior).

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar de mai jos:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Corectii specifice tranzactiei				
1	Pret tranzactie/oferta **(EUR)**		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 intrvalul 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

	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%

	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. Coreciile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	**Deschidere (m) sau Raportul laturilor**	**37,52 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 (37,52-20)*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
	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		-0,6	-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.ll.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 reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 16267
Valabil 2024
Specializarea: PI
ANEVAR

6 Anexe

6.1 Fotografii

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

6.2 Acte

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

Nr. cerere	13929
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare
100104726373

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36773 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36773	588	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(gard lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
33996 / 17/12/2019		
Act Notarial nr. 5326, din 12/12/2019 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 36773 a imobilului cu numarul cadastral 36773/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36080 inscris in 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, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36080/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3897 din 26/02/2018;	
6758 / 17/03/2021		
Act Administrativ nr. HCL 11, din 25/02/2021 emis de COMUNA BAIA;		
B3	Se noteaza Hotarirea 11/25.02.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

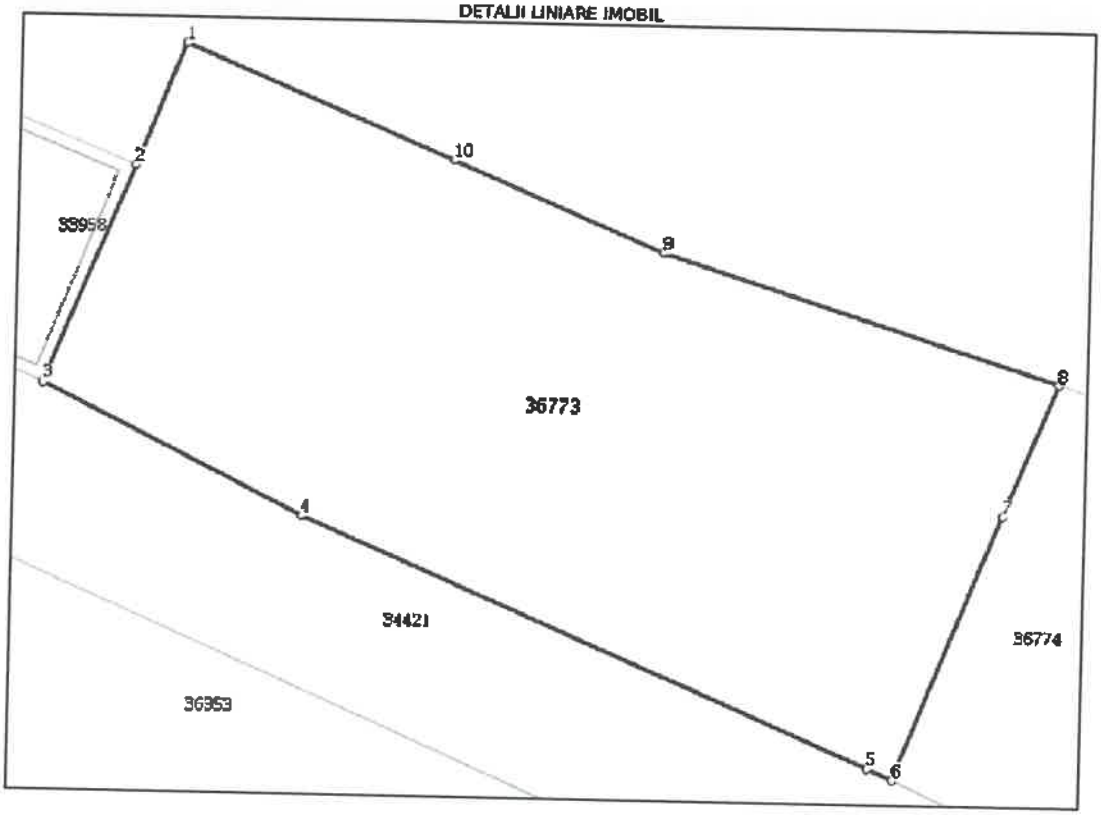
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

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

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

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. 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**

Societatea PRO ARTEVAL S.R.L. C.U.I. 32745594

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCĂ CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

Către,

COMUNA BAIA

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

Structura proprietății este următoarea:

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

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

- ✓ Utilități: electricitate, apă, canalizare.

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

- la N – proprietăți particulare;
- la S – 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**.

Inspecția 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 referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

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

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

6.107 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 18267
Valabil 2021
Specializarea EPI
ANEVAR

1.1 Certificare

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

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

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

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

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCĂ CRISTINA-ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 202
Specializarea EPI
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII 6

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

3 PREZENTAREA DATELOR 11

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE 13

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

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 21

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului 21

6 ANEXE 23

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

1.Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat **în ipoteza** liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36774, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

2. Condiții limitative:

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

- ✓ nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport:
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este 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 proprietati este greu de previzionat datorită acestor condiții ale pieței, în cazul unei ipotetice lichidări.
- ✓ Valoarea proprietății va trebui revizuită în consecință cand situația din economie se va schimba.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- ✓ Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.
- ✓ Lipsa certificat de urbanism – prezentul raport de evaluare s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valoarea de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul 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 in suprafața măsurată totală de **570,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
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 Standardrul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul International IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

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

2.4 Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

2.5 Data estimarii valorii

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

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 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 responsabilii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Suceava;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare și internet, privind tranzacții similare.

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piață specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

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 in suprafața măsurată totală de **570,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
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 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 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)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piaţa terenurilor

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

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

În cadrul Com. Baia, in general se constata o înghețare a tranzacțiilor și o reducere a prețurilor. În prezent zona analizata oferă o cantitate mica de oferte și tranzacții pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 3,00-4,80 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevanta pentru a se deduce valoarea de piata a terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 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

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

Intră în cont / Cont nou

Localizare

Baia, Suceava

Postat 15 iulie 2021

Vind teren intavilan pentru constructie

6 000 € Preţul 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, in suprafata de 1260 metri patrati,pe ulita la fosta fierarie V.Muset.Mai multe detalii la tel. 07******60

ID: 223115889 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

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

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

paul

PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

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

Vanzator

Aurel

0730 021 950 Trimite mesaj

Loc de intalnire

Rasca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

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

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

Descriere

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

4 ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaţionale de Evaluare, ediţia 2020, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximilizează productivitatea şi care este posibilă, permisă legal şi fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piaţă ar intenţiona să o dea unui activ, atunci când stabileşte preţul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

1. Să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanţii pe piaţă;

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

3. Cerinţa ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibil fizic şi permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piaţă, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

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

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

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

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparaţiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot alica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii, de obicei exprimată ca o valoare singulară, sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparația de piață se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între terenul evaluat și terenurile cu care se face comparația.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona în care este amplasată proprietatea evaluată, ce s-au utilizat în metoda comparației directe (detaliile privind aceste proprietăți comparabile sunt indicate în capitolul anterior).

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar de mai jos:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Corectii specifice tranzactiei				
1	Pret tranzactie/oferta **(EUR)**		6.000	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	**570,00**	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 intrvalul 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

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât şi 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 şi pentru comparabile condiţiile de finanţare 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 şi pentru comparabile condiţiile de finanţare 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 Râşca, 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 faţă 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**	**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. Coreciile 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

	(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.ll.aaaa): **22.06.2021**

1 EUR= **4,9253**

✓ Valoarea unitara = 2,18 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 1.200 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 reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

6 Anexe

6.1 Fotografii

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: BPI
ANEVAR

6.2 Acte

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

Nr. cerere	13931
Ziua	28
Luna	05
Anul	2021

Cod verificare 100104726458

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36774 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Baia, Str Bucium ului, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36774	570	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(gard de lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
33996 / 17/12/2019		
Act Notarial nr. 5326, din 12/12/2019 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 36774 a imobilului cu numarul cadastral 36774/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36080 inscris in 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, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36080/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3897 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 noteaza Hotarirea 11/25.02.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

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

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

Formular versiunea 1.1

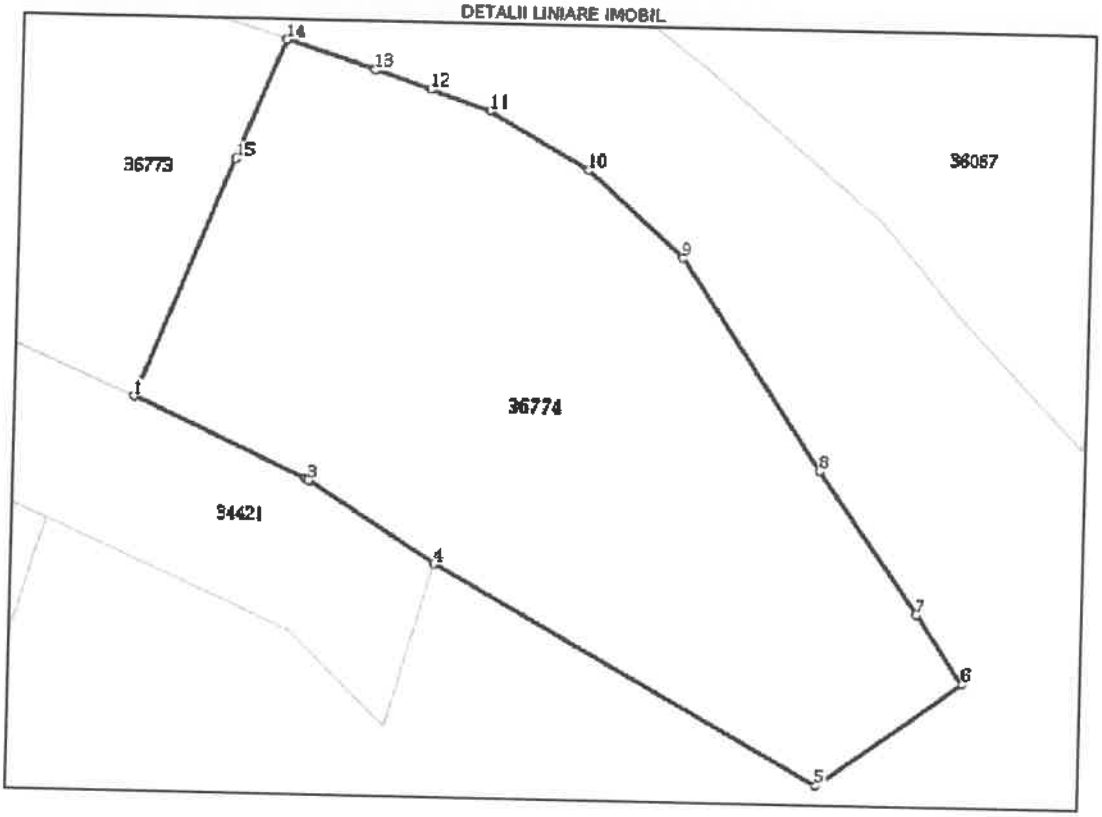
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

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

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

Formular versiunea 1.1

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
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.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, 12:57

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. 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**

Societatea PRO ARTEVAL S.R.L. C.U.I. 32745594

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: PI
ANEVAR

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

Către,

COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 280 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **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.

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

- la N – nr. cad. 34558 (Str. Învățător Mihai Gavrilescu);
- la S – canal;
- la E – nr. cad. 34558 (Str. Învățător Mihai Gavrilescu);
- 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**.

Inspecția 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 referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

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

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

3.152 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA-ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

1.1 Certificare

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

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

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

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

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȚIBULCĂ CRISTINA-ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII 6

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

3 PREZENTAREA DATELOR 11

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE 13

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

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 21

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului 21

6 ANEXE 23

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

1.Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat **în ipoteza** liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate in calcul din extrasul de carte funciară nr. 35892, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

2. Condiții limitative:

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

- ✓ nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- ✓ orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuire a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care o astfel de distribuire a fost prevazută în raport:
- ✓ Evaluatorul a constat la inspecție că terenul este 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 proprietati este greu de previzionat datorită acestor condiții ale pieței, în cazul unei ipotetice lichidări.
- ✓ Valoarea proprietății va trebui revizuită în consecință cand situația din economie se va schimba.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
- ✓ Titlul de proprietate se presupune a fi liber, valabil și tranzacționabil.
- ✓ Lipsa certificat de urbanism – prezentul raport de evaluare s-a elaborat în ipoteza că nu există vicii sau alți factori care să influențeze valoarea de piață. În situația în care se va elibera un certificat de urbanism, evaluatorul își rezervă dreptul de revizui valoarea raportată în situația în care acesta nu va confirma prezumpția făcută. În cazul apariției altor documente legale care să ateste alte informații decât cele utilizate de către evaluator, acesta își rezervă dreptul de a modifica prezentul raport de evaluare în concordanță cu noile informații. Evaluatorul nu își asumă nici o responsabilitate în cazul menționat anterior.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul 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 in suprafața 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**

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 Standardrul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul International IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

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

2.4 Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 18 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 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 valuta 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 Modalitoți de plată

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 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 responsabilii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Suceava;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare și internet, privind tranzacții similare.

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piață specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 202
Specializarea: EI
ANEVAB

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 in suprafața 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)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piaţa terenurilor

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

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

În cadrul Com. Baia, in general se constata o înghețare a tranzacţiilor şi o reducere a preţurilor. În prezent zona analizata oferă o cantitate mica de oferte şi tranzacţii pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 3,00-4,80 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevanta pentru a se deduce valoarea de piata a terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

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

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

Vanzator

mihai

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

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

Intră în cont / Cont nou

Sună vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

Baia, Suceava

Postat 15 iulie 2021

Vind teren intavilan pentru constructie

6 000 € Preţul 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, in suprafata de 1260 metri patrati,pe ulita la fosta fierarie V.Muset.Mai multe detalii la tel. 07******60

ID: 225118889 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

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

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

paul

PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

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

Vânzător

Aurel

0730 023 960

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Rasca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

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

JPI Mercedes-Benz: **Noul tau Mercedes-Benz. Primele 6 rate. gratuit.**

Descriere

Vand teren in com. Rîșca, sat Buda (in Buda 2) – 5 000 mp.
Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Rîșca, pe partea dreapta, inainte de scoala cu 400 m.
Front stradal: 15 m.

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparațiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

4.2.1.2. Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot alica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii, de obicei exprimată ca o valoare singulară, sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparația de piață se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între terenul evaluat și terenurile cu care se face comparația.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona în care este amplasată proprietatea evaluată, ce s-au utilizat în metoda comparației directe (detaliile privind aceste proprietăți comparabile sunt indicate în capitolul anterior).

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar de mai jos:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Corectii specifice tranzactiei				
1	Pret tranzactie/oferta **(EUR)**		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 intrvalul 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

	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%

	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. Coreciile 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.ll.aaaa): 18.06.2021

1 EUR= 4,9250

✓ Valoarea unitara = 2,29 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 640 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 reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

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

6 Anexe

6.1 Fotografii

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

6.2 Acte

ANCPI

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

Nr. cerere	15178
Ziua	14
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare 100105153759

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
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 neimprejmuit; teren partial imprejmuit

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, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

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

Pagina 1 din 3

Extrase pentru informare obținute la adresa **epay.ancpi.ro**

Formular versiunea 1.1

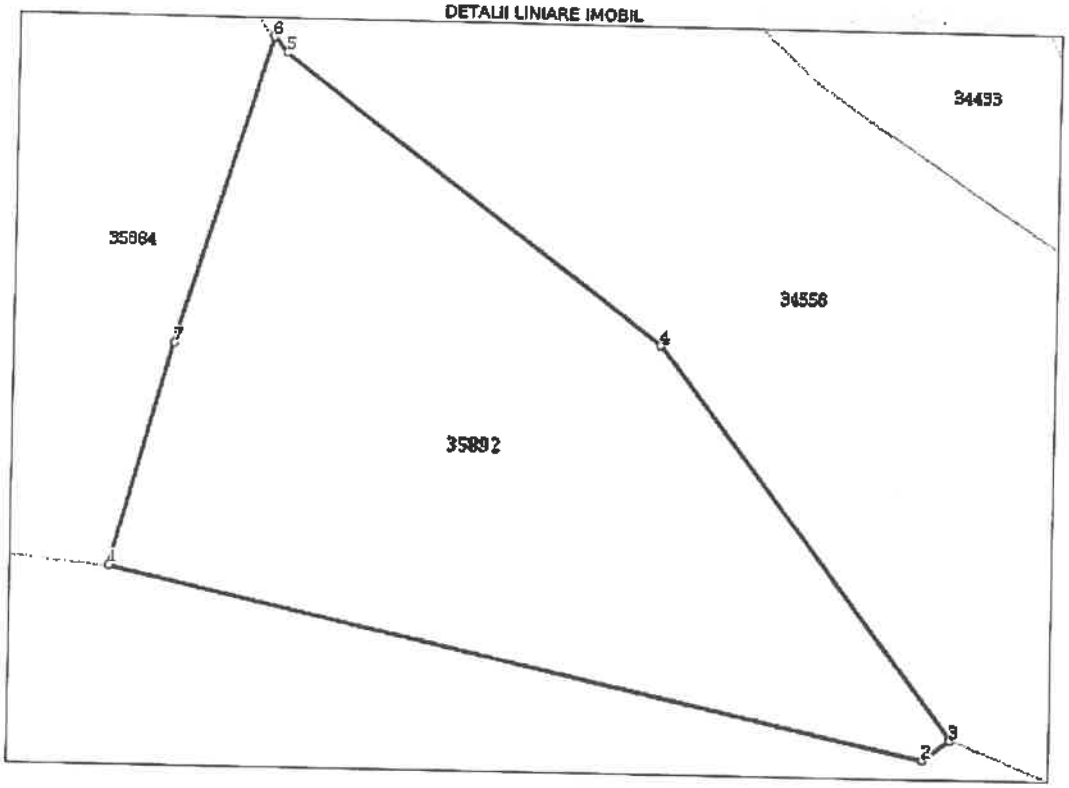
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
35892	Din acte: 2.100 Masurata: 280	teren parţial împrejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	Din acte: 2.100 Masurata: 280	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (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. 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**

Societatea PRO ARTEVAL S.R.L. C.U.I. 32745594

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: ANEVAR

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

Către,

COMUNA BAIA

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

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in 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**

- ✓ Utilități: electricitate.

Imobilul se afla in 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**.

Inspecția 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 referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 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 delimiteaza modul de abordare al evaluării

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

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

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

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea 2021
ANEVAR

1.1 Certificare

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

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

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

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

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCĂ CRISTINA-ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII 6

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

3 PREZENTAREA DATELOR 11

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE 13

4.1 CEA MAI BUNĂ UTILIZARE 15
4.2 EVALUARE 15
4.2.1. Metoda comparațiilor directe 15
4.2.1.1. Caracteristici 15
4.2.1.2. Metodologie 16
4.2.2. Surse de INFORMATII 20

5 RECONCILIEREA 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 bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat **în ipoteza** liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36088, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

2. Condiții limitative:

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

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

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

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

2.2 Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluarii îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 1.056 mp identic cu parcela 1Fn din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in 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 Standardrul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul International IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

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

2.4 Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 16 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 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 valuta 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 Modalitoți de plată

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 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 responsabilii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Suceava;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare și internet, privind tranzacții similare.

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piață specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 202
Specializarea: EPI
ANEVAR

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 in 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**
otal				**1.056,00 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 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 pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

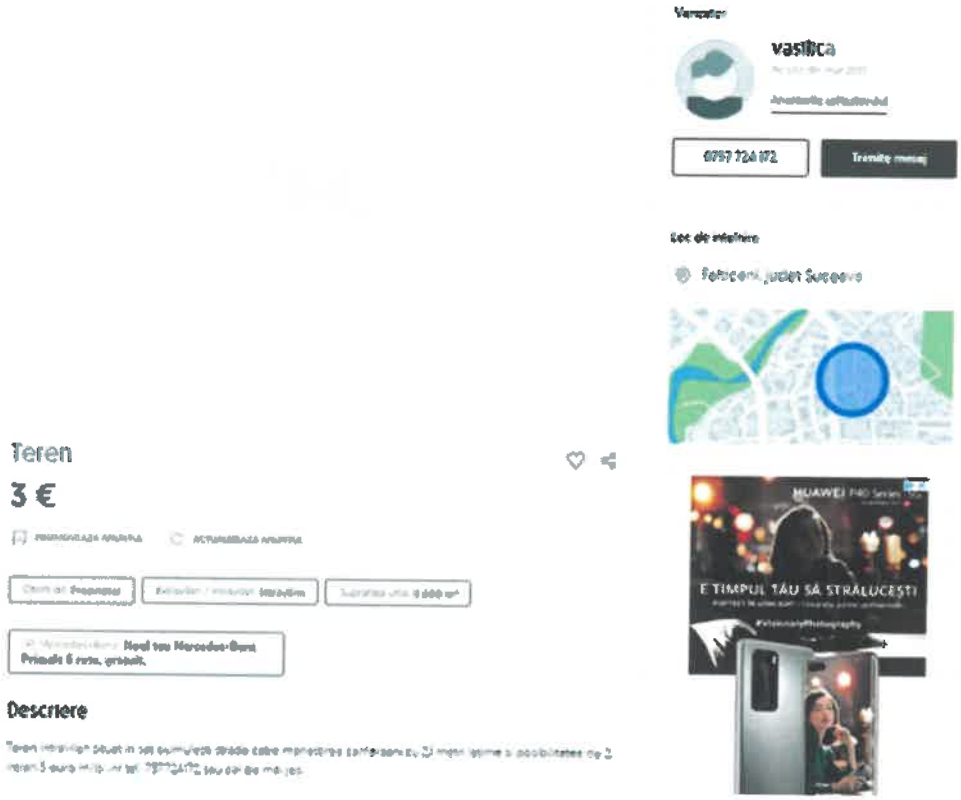
Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 2,00 – 3,00 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevanta pentru a se deduce valoarea de piata a terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

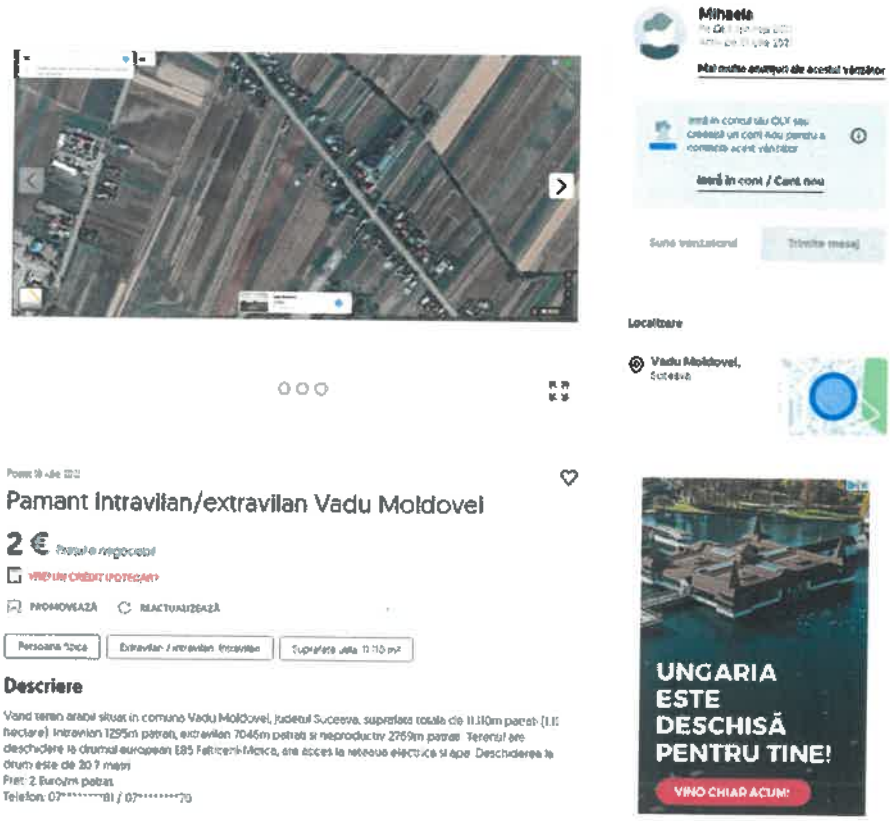
Iată câteva din ofertele aferente zonei:

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

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



https://www.olx.ro/d/oferta/pamant-intravilan-extravilan-vadu-moldovei-IDeXc0X.html#cc14104b1f



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

0730 021 950

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Rasca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Client de Proprietar | Extravilan / Intravilan Intravilan | Suprafata utila 5 000 m²

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

Descriere

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

Acest concept reprezintă alternativa optimă selectată din mai multe variante posibile 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 fânaţ.

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparaţiilor 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 fânaţ ».**

4.2.1.2. Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot alica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii, de obicei exprimată ca o valoare singulară, sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparația de piață se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între terenul evaluat și terenurile cu care se face comparația.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona în care este amplasată proprietatea evaluată, ce s-au utilizat în metoda comparației directe (detaliile privind aceste proprietăți comparabile sunt indicate în capitolul anterior).

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar de mai jos:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Corectii specifice tranzactiei				
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		25.800	22.220	15.000
	Suprafata (mp)	**1.056,00**	8.600,0	11.110,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		3,0	2,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-20%	-25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,4	-0,8
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intrvalul 15 - 25%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -25% pentru comparabilele 1 și 3 și de -20% pentru comparabila 2.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		**2**	**2**	**2**
2	**Drept de proprietate transmis**	**Deplin**	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

	(EUR/mp)				
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	1,6	2,3
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	**Conditii de finantare**	**La piata**	La piata	La piata	La piata
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	1,6	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	**Conditii de vanzare**	**Obiective**	Obiective	Obiective	Obiective
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	1,6	2,3
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
5	**Cheltuieli necesare imediat dupa cumparare**	**Nu este cazul**	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2,3	1,6	2,3
	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)		**2,3**	**1,6**	**2,3**
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Corectii specifice proprietatii				
7	**Localizare**	**intravilan, comuna Baia, jud. Suceava**	comuna Vadu Moldovei, sat Ciumulești, jud. Suceava	comuna Vadu Moldovei, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,1	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -5% deoarece acestea sunt situate într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.			
8	**Acces teren**	**Fara acces**	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat

	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	**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		-0,9	-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): **16.06.2021**

1 EUR= **4,9241**

✓ Valoarea unitara = 1,04 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 1.060 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

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 reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCĂ CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: IPI
ANEVAR

6 Anexe

6.1 Fotografii

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

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 Fălticeni

ANCPI

Nr. cerere	14476
Ziua	04
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare 100104898788

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36088 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36088	1.056	Teren neîmprejmuit; teren parţial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

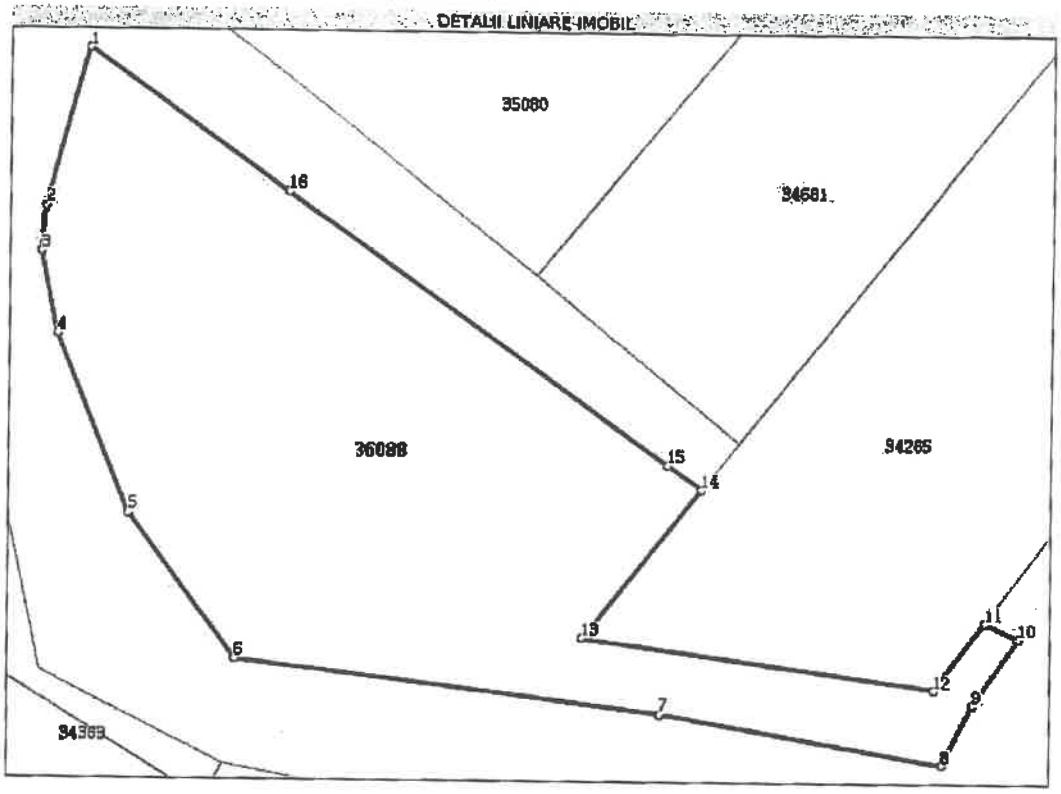
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALIU LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	1.056	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecția 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

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

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment ** (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 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. 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**

Societatea PRO ARTEVAL S.R.L. C.U.I. 32745594

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

Către,

COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 402 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **402,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
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 in 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**.

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

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

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

- ✓ SEV 100 - Cadrul general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);

- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

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

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

4.580 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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

1.1 Certificare

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

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

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

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

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȚIBULCĂ CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 202
Specializarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII 6

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

3 PREZENTAREA DATELOR 11

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

4 ANALIZA DATELOR ŞI CONCLUZIILE 13

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

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 21

5.1.1.1. Rezultatele obţinute. Opinia evaluatorului 21

6 ANEXE 23

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

1.Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat **în ipoteza** liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36055, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

2. Condiții limitative:

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

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

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

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

2.2 Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul 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 in suprafața măsurată totală de **402,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
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 Standardrul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul International IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

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

2.4 Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 17 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 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 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 Modalitoți de plată

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 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 responsabilii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Suceava;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare și internet, privind tranzacții similare.

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piață specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EBI
ANEVAR

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 in suprafața măsurată totală de **402,00 mp**;

Teren	*Nr parcelă*	*Nr cad*	*CF/UAT*	*Suprafata mp*
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)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piaţa terenurilor

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

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

În cadrul Com. Baia, in general se constata o înghețare a tranzacțiilor și o reducere a prețurilor. În prezent zona analizata oferă o cantitate mica de oferte și tranzacții pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 3,00-4,80 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevanta pentru a se deduce valoarea de piata a terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

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

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

Vanzator

mihai

Mai multe anunturi ale acestui vânzător

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

Intră în cont / Cont nou

Sună vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

Baia, Suceava

Postat 15 iulie 2021

Vind teren intavilan pentru constructie

6 000 € Preţul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica | Extravilan / intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 1 260 m²

Descriere

Vánd 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: 223716889 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

paul
PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

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

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

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

Fotografie mare

Vanzator

Aurel

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Risca, Judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

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

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

Descriere

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

1. Să se stabilească dacă o utilizare este posibilă, prin prisma a ceea ce ar fi considerat rezonabil de către participanții pe piață;

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

3. Cerința ca utilizarea să fie fezabilă financiar, având în vedere dacă o utilizare alternativă, care este posibil fizic și permisă legal, va genera profit suficient pentru un participant tipic pe piață, după ce au fost luate în calcul costurile conversiei la acea utilizare, peste profitul generat de utilizarea existentă.

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

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

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

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparațiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

4.2.1.2. Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot alica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii, de obicei exprimată ca o valoare singulară, sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparația de piață se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între terenul evaluat și terenurile cu care se face comparația.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona în care este amplasată proprietatea evaluată, ce s-au utilizat în metoda comparației directe (detaliile privind aceste proprietăți comparabile sunt indicate în capitolul anterior).

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar de mai jos:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Corectii specifice tranzactiei				
1	Pret tranzactie/oferta **(EUR)**		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 intrvalul 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

	(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.			

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

	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 reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA-ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2024
Specializarea: EPI
ANEVAR

6 Anexe

6.1 Fotografii

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 75267
Valabil 202
Specializarea: EP
ANEVAR

6.2 Acte

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

Nr. cerere	14476
Ziua	04
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104898788

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36055 Baia

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 neîmprejmuit; teren parțial împrejmuit

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 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;	
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 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	

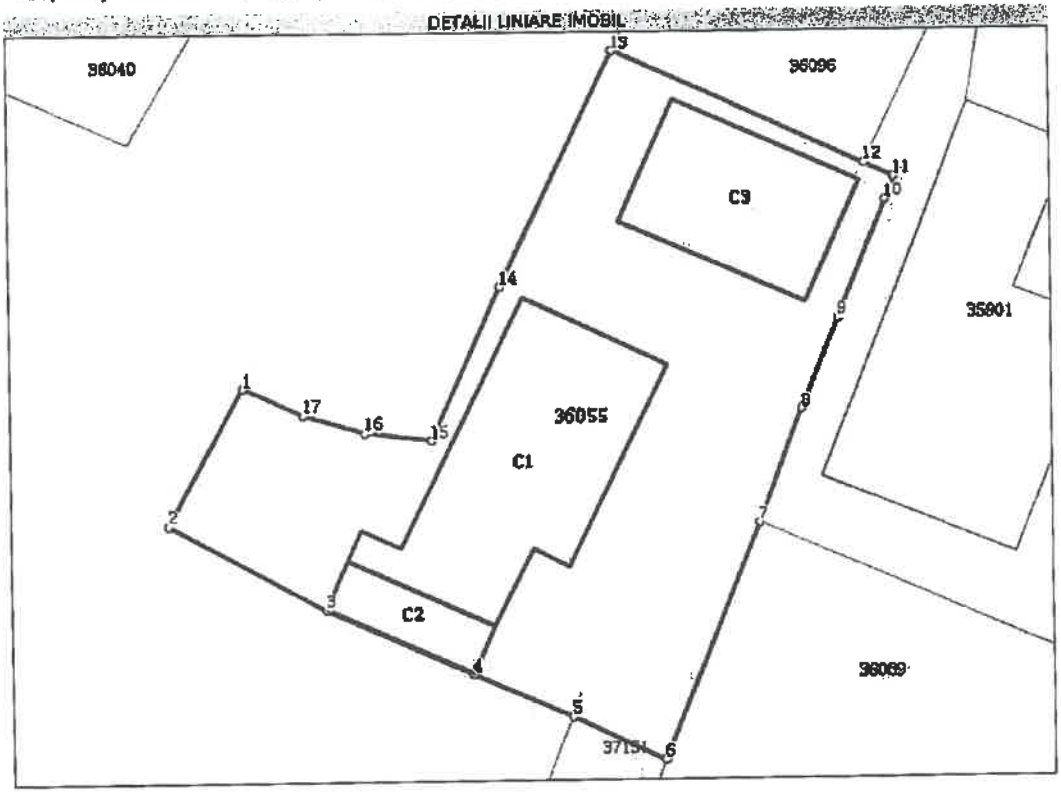
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36055	402	teren parțial împrejmuit

*Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	402	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36055-C1	construcții de locuințe	79	Fara acte	S. construita la sol:79 mp; locuinta,nu face obiectul planului
A1.2	36055-C2	construcții anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; anexa,nu face obiectul planului
A1.3	36055-C3	construcții anexa	46	Fara acte	S. construita 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	6.425

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

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

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 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,
04/06/2021, 10:43

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

Nr. 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. Ţibulcă Cristina - Elena**
Data Raportului	**16.06.2021**

Societatea PRO ARTEVAL S.R.L. C.U.I. 32745594

ASOCIAŢIA NAŢIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAŢI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

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

Către,

COMUNA BAIA

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 890 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud.Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren in suprafața măsurată totală de **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.

Imobilul se afla in 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**.

Inspecția 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 referinta ai evaluarii (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietatii imobiliare (IVS 230);
- ✓ SEV 310 - Evaluari ale drepturilor asupra proprietatii imobiliare pentru garantarea imprumutului (IVS 310).

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

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

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

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

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

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȚIBULCĂ
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

1.1 Certificare

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

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

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

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

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

Cu stimă,

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

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
ȚIBULCĂ
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EPI
ANEVAR

CUPRINS

1.1 CERTIFICARE 4

2 PREMIZELE EVALUARII 6

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

3 PREZENTAREA DATELOR 11

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

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE 13

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

5 RECONCILIEREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI 21

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului 21

6 ANEXE 23

6.1 FOTOGRAFII 23
6.2 ACTE 24

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 *Ipoteze și condiții limitative*

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

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

1.Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazeaza exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat **în ipoteza** liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate in calcul din extrasul de carte funciară nr. 36089, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanții și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existeței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunostință.

2. Condiții limitative:

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

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

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

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

2.2 Obiectul evaluarii. Scopul evaluarii. Instrucțiunile evaluării

Obiectul 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 in 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 Standardrul de evaluare SEV 100 - Cadrul general (Standardul International IVS Cadrul general); valoarea de piață este baza evaluării.

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

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

2.4 Bazele evaluarii. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

2.5 Data estimarii valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 16 iunie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluarii – 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 valuta este 1 EUR – 4,9241 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 Modalitoți de plată

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 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 responsabilii exclusivi pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- ✓ presa de specialitate și evaluatori care își desfașoară activitatea pe piața locală;
- ✓ baza de date a evaluatorului;
- ✓ Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară Suceava;
- ✓ Informații furnizate de către agenții imobiliare și internet, privind tranzacții similare.

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Astfel, raportul de evaluare este valabil atât timp cât pe piața imobiliară nu vor fi schimbări esențiale, după această dată fiind necesară o reevaluare. În cazul în care evoluțiile pieței financiare prezintă un salt important, sau pe piață specifică imobiliară apar modificări semnificative ale elementelor (noi sau vechi) cu ponderi relevante se impune, de asemenea, o reevaluare.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2021
Specializarea: EP
ANEVAR

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 in 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 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 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)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piaţa terenurilor

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

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

În cadrul Com. Baia, in general se constata o îngheţare a tranzacţiilor şi o reducere a preţurilor. În prezent zona analizata oferă o cantitate mica de oferte şi tranzacţii pentru a se putea face o analiza exacta. Concluziile analizei arata ca pretul variaza in functie de utilitati.

Aria pietei este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se incadreaza in intervalul 3,00-4,80 euro/mp.

Aplicarea metodei comparatiei este relevanta pentru a se deduce valoarea de piata a terenurilor, dar reprezinta o valoare punctuala, fiind valabila in momentul evaluarii. Eventuala schimbare a situatiei imobiliare impune reconsiderarea opinie.

Iata cateva din ofertele aferente zonei:

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

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

Vânzător

mihai

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător

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

Intră în cont / Cont nou

Sună 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 fizica | Extravilan / Intravilan: Intravilan | Suprafata utila: 1 250 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: 223116989 Vizualizări: 200 Raportează

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

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

Teren intravilan 10000 mp,Praxia,Falticeni,jud Suceava

Falticeni, Suceava

Acum 2 zile

3 EUR

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

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

paul

PERSOANĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Teren în suprafață de 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

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de intalnire

Rasca, judet Suceava

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Oferit de Proprietar | Extravilan - Intravilan Intravilan | Suprafata utila 5 000 m²

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

Descriere

Vand teren in com. Risca, sat Buda (in Buda 2) – 5 000 mp.
Localizare: la 900 m dupa indicatorul de intrare in Buda dinspre Risca, pe partea dreapta, inainte de scoala cu 400 m.
Front stradal: 33 m.

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparațiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

4.2.1.2. Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

- Identificarea diferențelor dintre caracteristicile terenurilor comparabile selectate și cele ale terenului subiect;
- Corectarea prețurilor terenurilor comparabile pentru a reflecta diferențele dintre caracteristicile acestora și cele ale terenului subiect. În general, corecțiile asupra prețurilor se fac mai întâi pentru diferențele între caracteristicile aferente tranzacțiilor, iar apoi pentru diferențele între caracteristicile aferente terenurilor comparabile și cele ale terenului subiect. Corecțiile se pot alica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

Reconcilierea prețurilor unitare corectate într-o opinie finală asupra valorii, de obicei exprimată ca o valoare singulară, sau ca un interval al prețurilor unitare corectate.

În cazul abordării prin comparația de piață se vor utiliza în evaluare, ca proprietăți comparabile, numai tranzacții sau oferte de terenuri care pot fi identificate. În urma colectării datelor, evaluatorul a efectuat corecții pozitive sau negative între terenul evaluat și terenurile cu care se face comparația.

S-au selectat oferte de vânzare de terenuri amplasate în zona în care este amplasată proprietatea evaluată, ce s-au utilizat în metoda comparației directe (detaliile privind aceste proprietăți comparabile sunt indicate în capitolul anterior).

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în fișele de calcul tabelar de mai jos:

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN

Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
	Corectii specifice tranzactiei				
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		6.000	15.000	15.000
	Suprafata (mp)	**890,00**	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 intrvalul 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

	(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.			

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. Coreciile 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

	(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): **16.06.2021**

1 EUR= **4,9241**

✓ Valoarea unitara = 2,36 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ **V_{Teren}= 2.100 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:

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

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 reprezinta valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
TIBULCA CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 2024
Specializarea: EP1
ANEVAR

6 Anexe

6.1 Fotografii

ASOCIAȚIA NAȚIONALĂ A EVALUATORILOR AUTORIZAȚI DIN ROMÂNIA
Evaluator autorizat
TIBULCA
CRISTINA ELENA
Legitimația Nr. 15267
Valabil 202
Specializarea: EM
ANEVAR

6.2 Acte

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

Nr. cerere	14476
Ziua	04
Luna	06
Anul	2021

Cod verificare
100104898788

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36089 Baia

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

Înscrieri 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 BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 998, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	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. *Pagina 1 din 3*

Extrase pentru informare on-line la adresa epay.ancpi.ro Formular versiunea 1.1

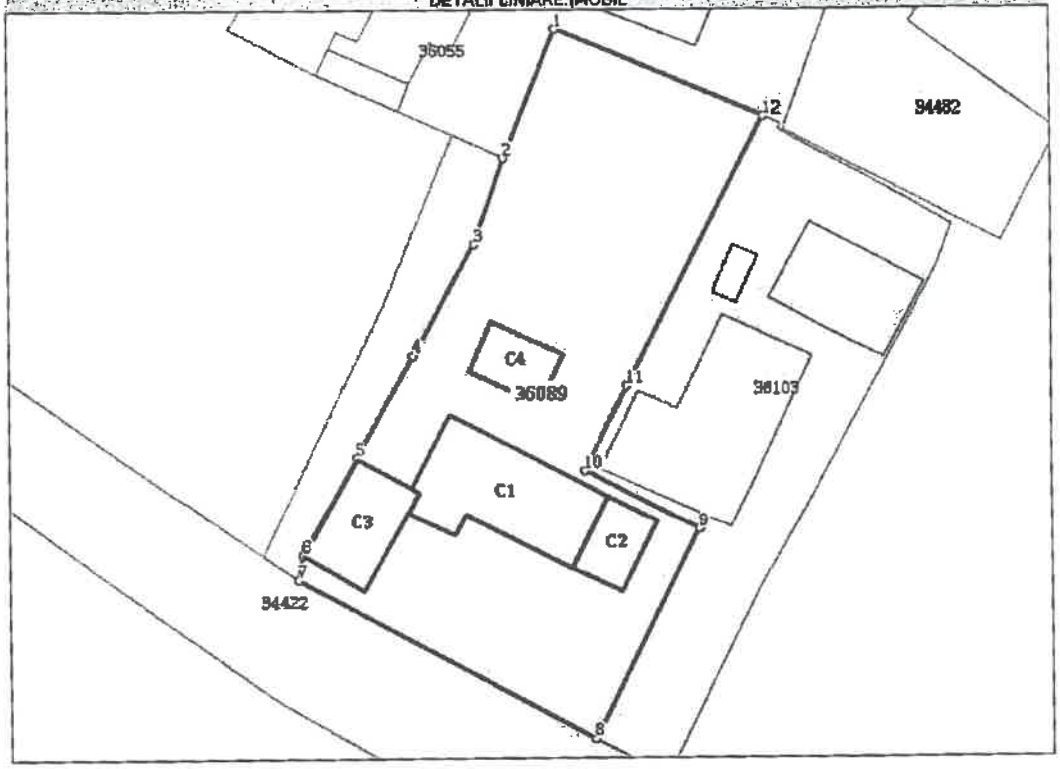
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

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

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

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

Date referitoare la construcții

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	10.444
2	3	6.889
3	4	9.467
4	5	8.697
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	16.85

**** 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 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

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

Nr. cerere	16280
Ziua	28
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116868739

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36774 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Partial Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36774	570	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(gard de lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
33996 / 17/12/2019		
Act Notarial nr. 5326, din 12/12/2019 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 36774 a imobilului cu numarul cadastral 36774/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36080 inscris in 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, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36080/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3897 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 noteaza Hotarirea 11/25.02.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

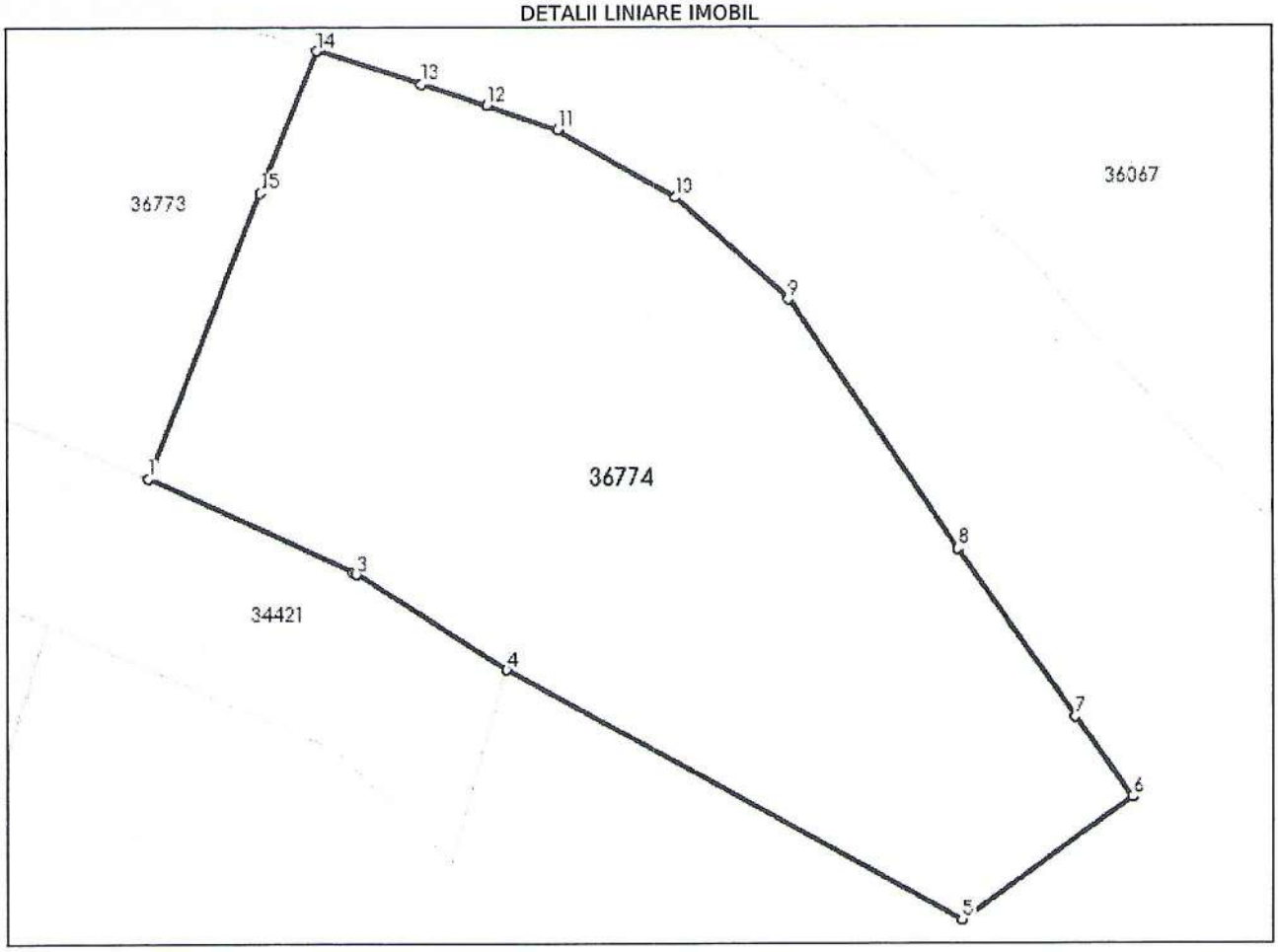
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36774	570	teren partial imprejmuit(gard de lemn)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	134	-	-	-	
2	neproductiv	NU	436	-	-	-	fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

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

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

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,
28/06/2022, 08:36

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

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

ANCPI

Nr. cerere	16281
Ziua	28
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116868508

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
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	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	35892	Din acte: 2.100 Masurata: 280	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

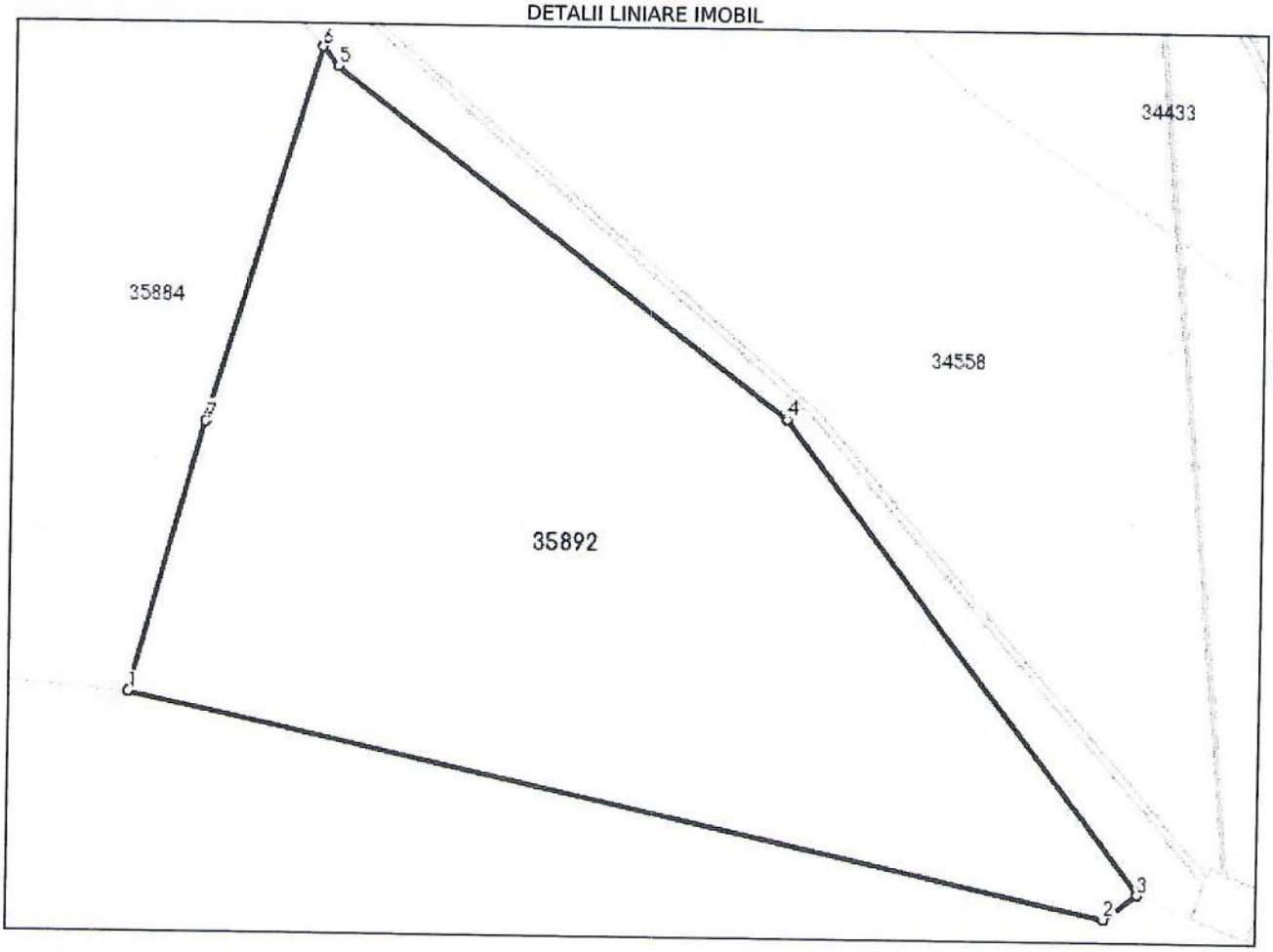
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
35892	Din acte: 2.100 Masurata: 280	teren partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată în planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	Din acte: 2.100 Masurata: 280	-	-	-	

Lungime Segmente

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

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

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

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,
28/06/2022, 08:40

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

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

ANCPI

Nr. cerere	16280
Ziua	28
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116868739

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36773 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36773	588	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit(gard lemn)

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
33996 / 17/12/2019		
Act Notarial nr. 5326, din 12/12/2019 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 36773 a imobilului cu numarul cadastral 36773/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36080 inscris in 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, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	
	OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36080/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3897 din 26/02/2018;	
6758 / 17/03/2021		
Act Administrativ nr. HCL 11, din 25/02/2021 emis de COMUNA BAIA;		
B3	Se noteaza Hotarirea 11/25.02.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

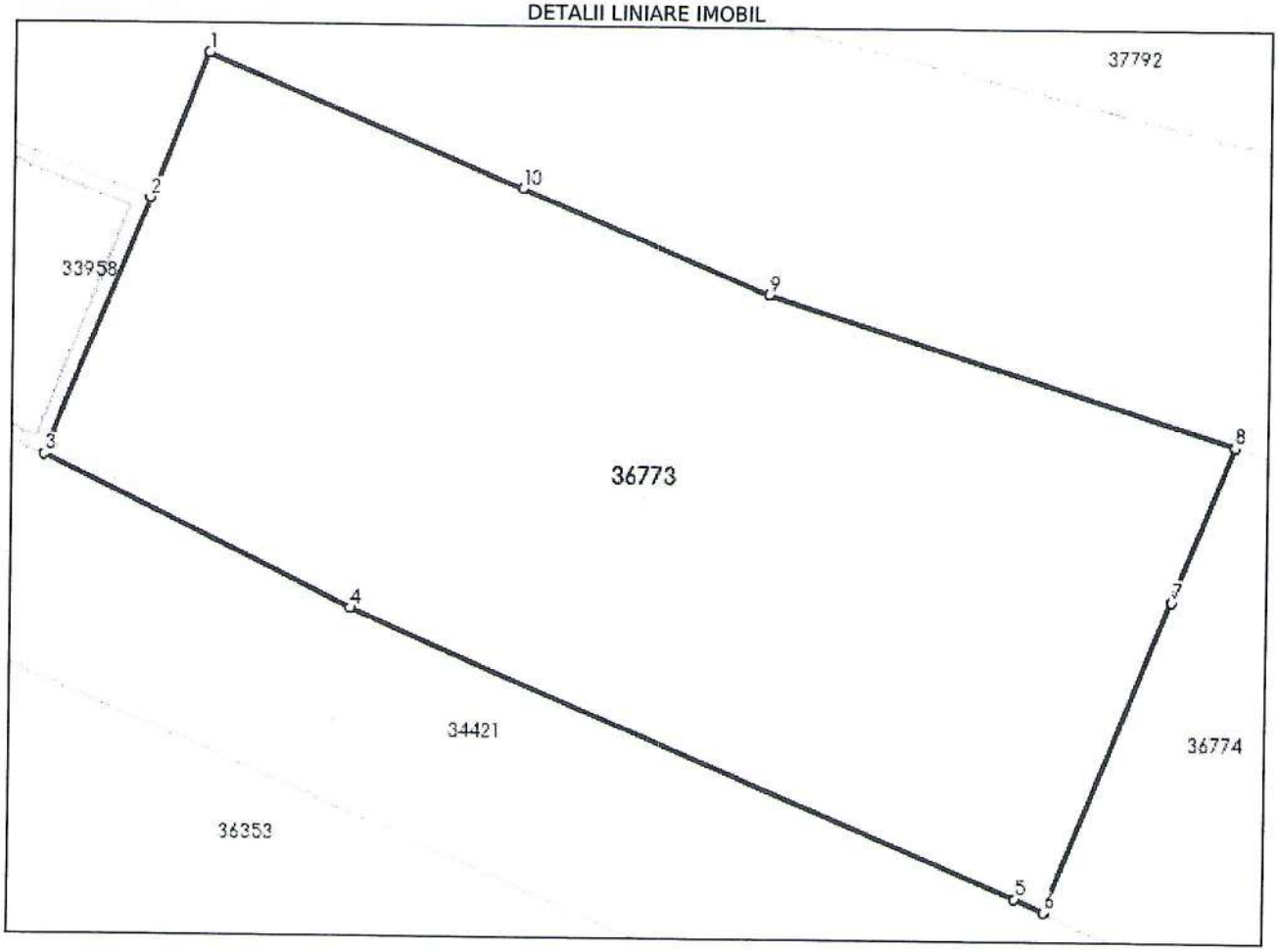
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36773	588	teren partial imprejmuit(gard lemn)

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	neproductiv	DA	588	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	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

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,
28/06/2022, 08:36

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

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

ANCPI

Nr. cerere	16281
Ziua	28
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116868508

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36088 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36088	1.056	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

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

C. Partea III. SARCINI .

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

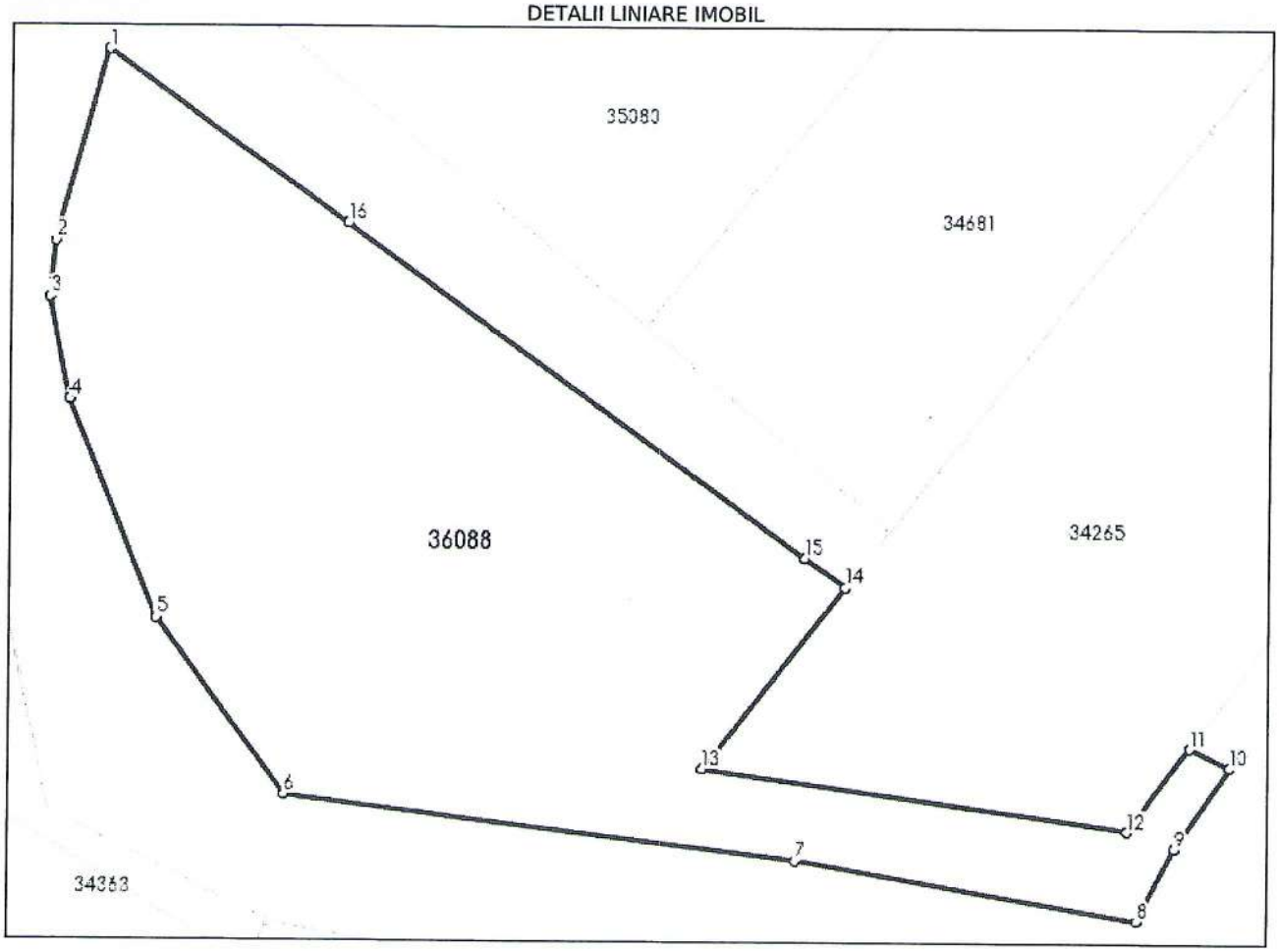
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36088	1.056	teren partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	faneata	DA	1.056	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (** (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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,
28/06/2022, 08:40

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

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

Nr. cerere	16281
Ziua	28
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116868508

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36055 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36055	402	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3781 / 23/02/2018		
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 997, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

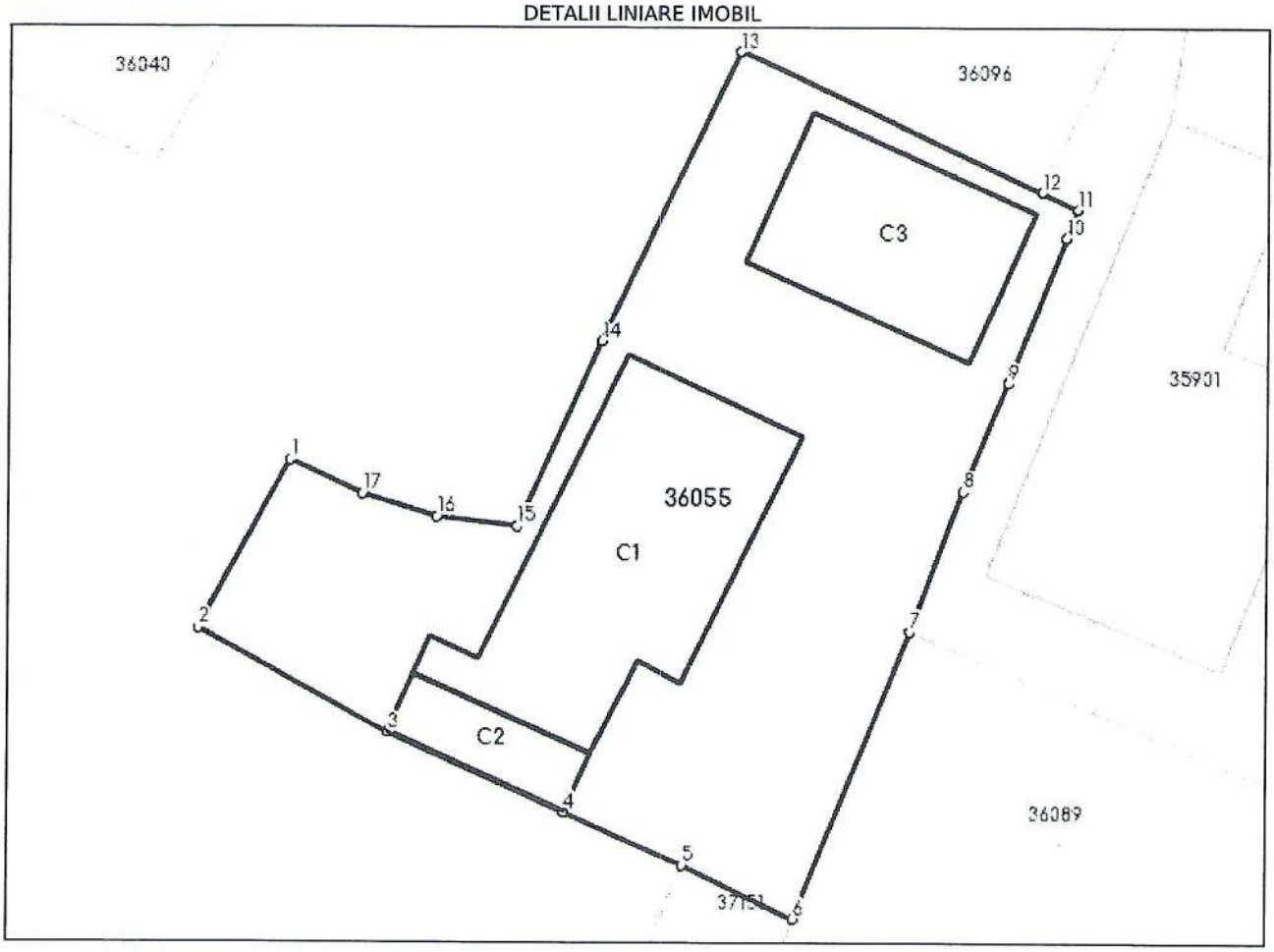
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36055	402	teren partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	402	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36055-C1	constructii de locuinte	79	Fara acte	S. construita la sol:79 mp; locuinta,nu face obiectul planului
A1.2	36055-C2	constructii anexa	14	Fara acte	S. construita la sol:14 mp; anexa,nu face obiectul planului
A1.3	36055-C3	constructii anexa	46	Fara acte	S. construita la sol:46 mp; anexa,nu face obiectul planului

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	6.425

Punct început	Punct sfârşit	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 proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**
***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,
28/06/2022, 08:40

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

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

Nr. cerere	16281
Ziua	28
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116868508

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36089 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	36089	890	Teren neimprejmuit; teren partial imprejmuit

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
3775 / 23/02/2018		
Act Administrativ nr. 101, din 29/10/2017 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 998, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA**, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

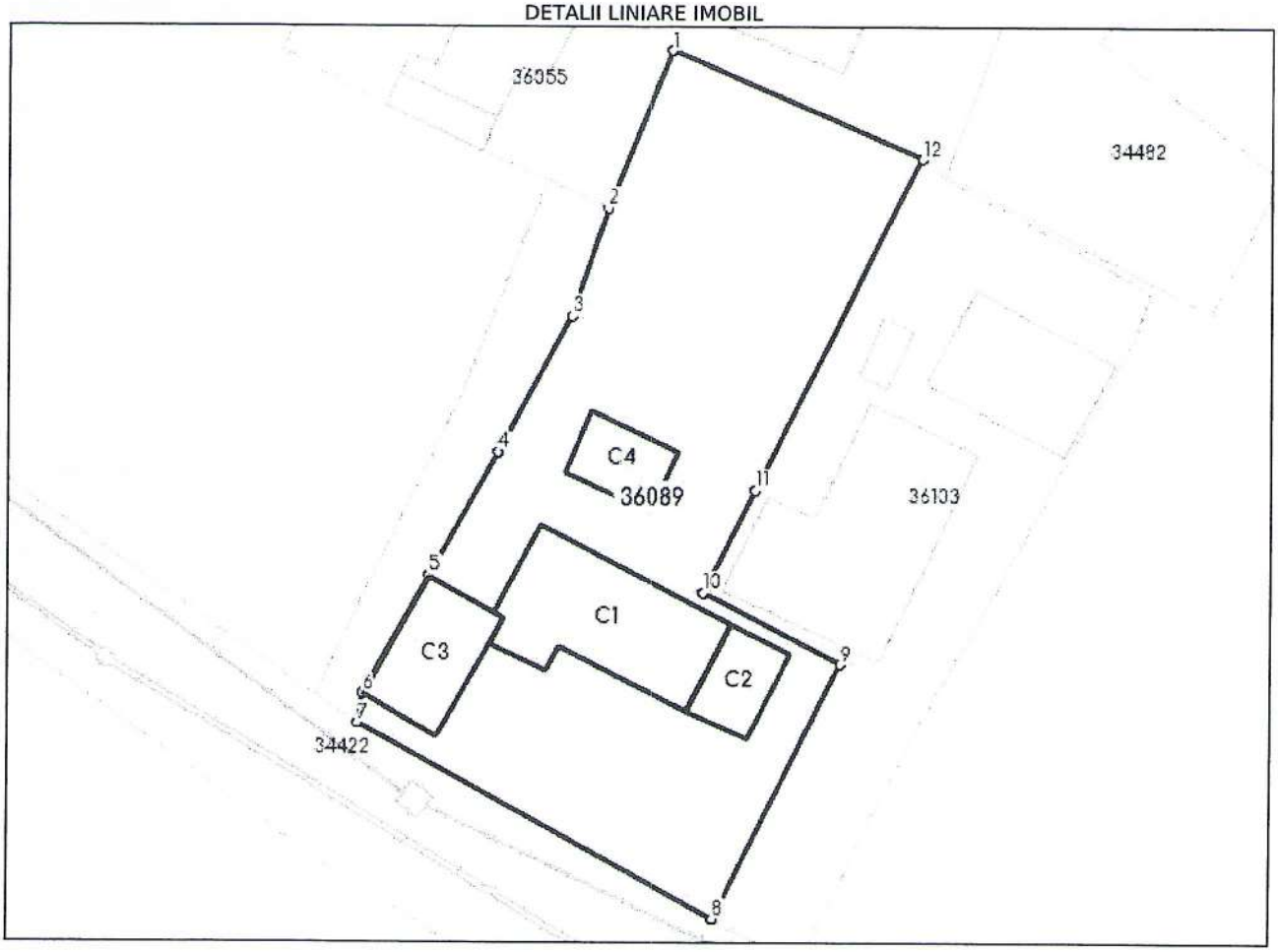
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
36089	890	teren partial imprejmuit

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	890	-	-	-	

Date referitoare la construcţii

Crt	Număr	Destinaţie construcţie	Supraf. (mp)	Situaţie juridică	Observaţii / Referinţe
A1.1	36089-C1	constructii de locuinte	88	Fara acte	S. construita la sol:88 mp; S. construita desfasurata:87 mp; locuinta,nu face obiectul planului
A1.2	36089-C2	constructii anexa	24	Fara acte	S. construita la sol:24 mp; anexa,nu face obiectul planului
A1.3	36089-C3	constructii anexa	43	Fara acte	S. construita la sol:43 mp; anexa,nu face obiectul planului
A1.4	36089-C4	constructii anexa	24	Fara acte	S. construita la sol:24 mp; anexa,nu face obiectul planului

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (m)

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (**) (m)
1	2	10.444
2	3	6.889
3	4	9.467
4	5	8.697
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	16.85

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,
28/06/2022, 08:40

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

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

Nr. cerere	16281
Ziua	28
Luna	06
Anul	2022

Cod verificare
100116868508

EXTRAS DE CARTE FUNCIARĂ
PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 37585 Baia

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafaţa* (mp)	Observaţii / Referinţe
A1	37585	895	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari şi acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate şi alte drepturi reale		Referinţe
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, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
	1) **COMUNA BAIA,** CIF:4674790, domeniul privat	
6718 / 17/03/2021		
Act Administrativ nr. HCL 11, din 25/02/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Baia;		
B2	Se noteaza Hotarirea 11/25.02.2021 emisa de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

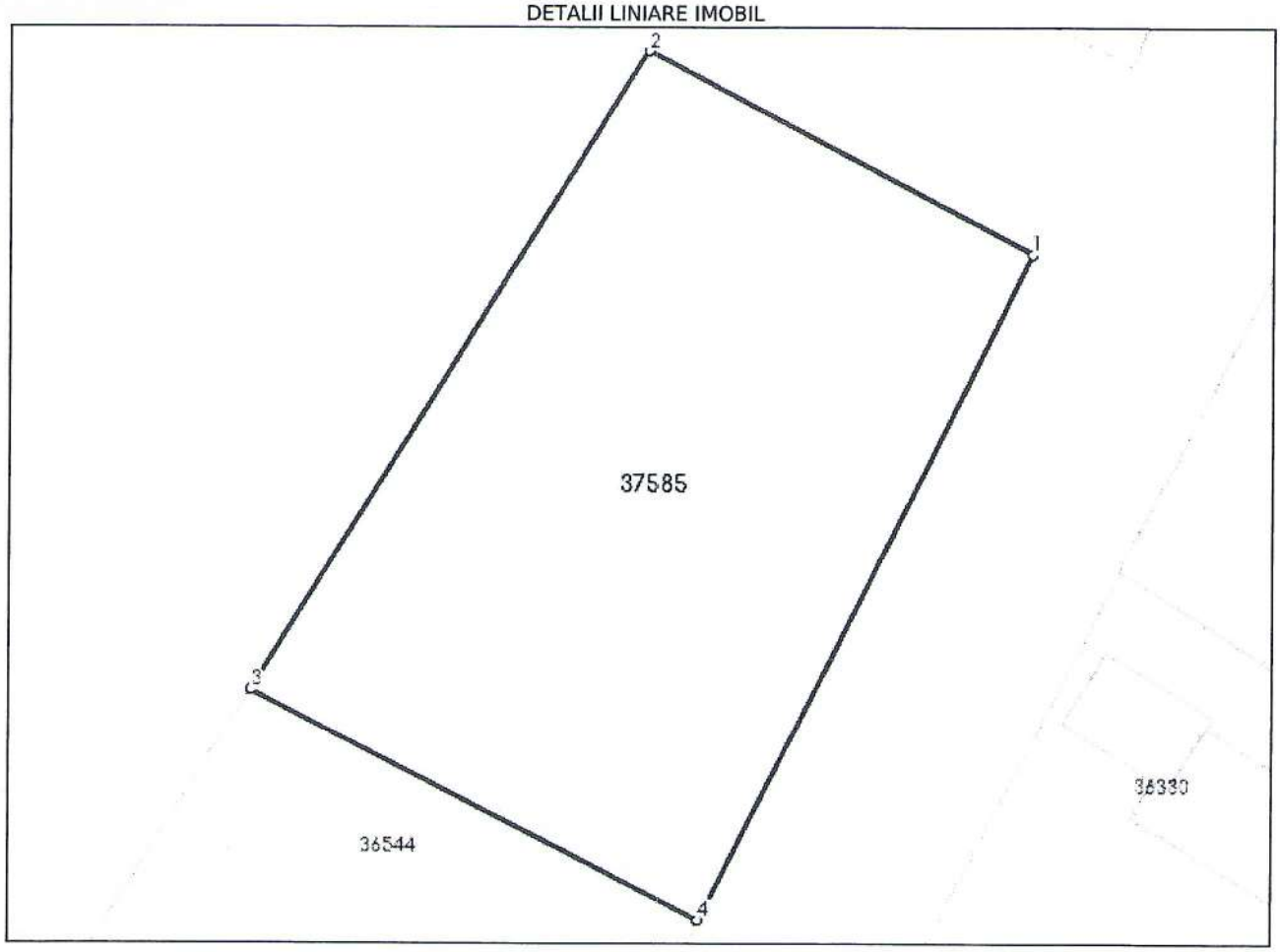
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafaţa (mp)*	Observaţii / Referinţe
37585	895	

* Suprafaţa este determinată in planul de proiecţie Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosinţă	Intra vilan	Suprafaţa (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observaţii / Referinţe
1	arabil	DA	895	-	-	-	TERENUL ESTE PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD PLASA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârşit	Lungime segment (↔ (m)
1	2	22.018
2	3	37.879
3	4	25.541
4	1	37.526

**** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecţie Stereo 70 şi sunt rotunjite la 1 milimetru.**

***** Distanţa dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.**

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI 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,

28/06/2022, 08:40

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