

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA - CONSILIUL LOCAL

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

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

- Referatul de aprobare prezentat de primarul comunei Baia, doamna Tomescu Maria înregistrat sub nr.483 din 18.01.2023;
- Raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanțe –contabilitate, Compartimentul juridic , înregistrat sub nr.
- Raportul Comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului local Baia;
- rapoartele de evaluare întocmite de către ing. Plăcintă Cristina–Elena- evaluator autorizat ANEVAR, legitimație nr.15267/ 2021;
- prevederile art. 336-346 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 transparența decizională în administrația publică și ale Legii nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă.

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

HOTĂRĂȘTE :

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

1. suprafața de 330 mp teren mp teren, categoria arabil , situată în intravilanul satului Baia , strada strada Razesilor, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36135 a comunei Baia număr cadastral 36135 (Anexa 1);
2. suprafața de 5422 mp teren, categoria categoria neproductiv si ape statatoare, situată în intravilanul/extravilanul satului Baia, strada Petuniei , comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37272 a comunei Baia , număr cadastral 37272 (Anexa 2);
3. suprafața de 870 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada Stefan cel Mare, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37592 a comunei Baia , număr cadastral 37592 (Anexa 3);
4. suprafața de 535 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37792 a comunei Baia , număr cadastral 37792 (Anexa 4);
5. suprafața de 625 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, strada strada Invatator Mihai Gavrilescu, comuna Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 37327 a comunei Baia, număr cadastral 37327 (Anexa 5);

Art. 2. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de ing.Țibulcă Cristina-Elena, evaluator autorizat ANEVAR, conform anexelor de la nr. 6 la nr. 10 parte integranta la prezenta hotarare,;

Art. 3. Se aprobă Studiul de oportunitate si documentatia de atribuire privind vânzarea prin licitație publică deschisa a suprafetelor de teren cuprinse in art.1 la prezenta hotarare , conform anexelor de la nr. 11 la nr. 15, 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. 16 la nr. 20, care fac parte integranta la prezenta hotărâre .

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

- pentru suprafața de 330 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Razesilor , este de **3.715,00** lei, conform raportului de evaluare prevazut in Anexa 6, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 5.422 mp teren, categoria neproductiv si ape statatoare , situată în intravilanul/extravilanul satului Baia, strada Petuniei este de **29.472,00 lei** conform raportului de evaluare prevazut in Anexa 7, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 870 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada Stefan cel Mare , comuna Baia, este de **11.791,00 lei**, conform raportului de evaluare din Anexa 8 , fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 532 mp teren, categoria neproductiv , situată în intravilanul satului Baia, strada Velnitei, comuna Baia, este de **6.801,00** conform raportului de evaluare prevazut in Anexa 9, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 625 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul satului Baia, strada Invatator Mihai Gavrilescu, comuna Baia,este de **6.867,00 lei**, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 10, fiind superioara valorii de inventar.

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

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

**Primar,
Tomescu Maria**

RAPORT DE SPECIALITATE

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

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

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

Motivele de ordin economic, financiar, care justifică vânzarea terenului sunt atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al comunei Baia;

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

1. Terenul în suprafața de 330 mp teren, categoria arabil, este situată în intravilanul comunei Baia , strada Razesilor, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.**36135** a comunei Baia număr cadastral **36135**.

Prețul minim al vânzării este de **3.715,00** lei și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr.361** întocmit la data de 30.07.2021 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este mai mare decât valoarea de inventar al imobilului, în suma de 2.481 lei aprobată prin HCL 44 din 29.09.2009 privind modificarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, și modificată prin HCL 148 din 14.12.2018. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafața de teren nu sunt realizate construcții, iar terenul este parțial împrejmuit.

2. Terenul în suprafața de 5.492 mp teren, categoria neproductiv și ape statatoare, situată în intravilanul/ extravilanul comunei Baia, strada Petuniei, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. **37272** a comunei Baia , număr cadastral 37272.

Terenul este împartit astfel:

- Teren intravilan neproductiv în suprafața de 1.511 parțial împrejmuit
- Teren neproductiv extravilan în suprafața de 927 mp
- Teren cu ape statatoare extravilan în suprafața de 1.155 mp
- Teren neproductiv extravilan în suprafața de 1.899 mp parțial împrejmuit cu gard plasa.
-

Prețul minim al vânzării este de **29.472 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 373** întocmit la data de 16.08.2021 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este de **29.472 lei** fiind superioară valorii de inventar al imobilului în suma de **28.532 lei** aprobată prin HCL 47 din 30.06.2020 privind aprobarea inventarului domeniului privat al comunei Baia.

Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafața de teren nu sunt realizate construcții. Suprafața de teren a carei categorie de folosință este neproductiv și ape statatoare este parțial împrejmuit cu gard de lemn.

3. Terenul în suprafața de 870 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Stefan cel Mare, județul Suceava înscris în Cartea Funciara nr. **37592** a comunei Baia, număr cadastral **37592**.

Prețul minim al vânzării este de **11.791,00 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr.369** întocmit la data de 10.08.2021 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este **superioară** valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind aprobată prin HCL 5 din 26.01.2021 privind aprobarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, și completată prin HCL 11 din 25.02.2021, poziția 201, valoarea fiind de **8.700,00 lei**. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafața de teren nu sunt realizate construcții, acesta fiind parțial împrejmuit cu gard de beton tablă și lemn.

4. Terenul în suprafața de 535 mp teren, categoria neproductiv, situat în intravilanul comunei Baia, strada Velnitei, județul Suceava înscris în Cartea Funciara nr. **37792** a comunei Baia, număr cadastral 37792.

Prețul minim al vânzării, este de **6.801 lei** este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr.214** întocmit la data de 08.09.2022 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L.

Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este mai mare decât valoarea de inventar al imobilului, în suma de **6.360 lei** aprobată prin HCL 78 din 29.09.2021 privind modificarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, și modificată prin HCL 4 din 31.01.2022. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafața de teren nu sunt realizate construcții, iar terenul este parțial împrejmuit cu gard de lemn.

5. Terenul în suprafața de 625 mp teren, categoria neproductiv, situată în intravilanul comunei Baia, strada Invatator Mihai Gavrilescu, județul Suceava înscris în Cartea Funciara nr. 37327 a comunei Baia, număr cadastral **37327**.

Prețul minim al vânzării este de **6.867,00 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr 219** întocmit la data de 13.09.2022 de către S.C. PRO ARTEVAL S.R.L. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este **superioară** valorii de inventar al imobilului, aprobată prin HCL 101 din 27.10.2017 privind aprobarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, și completată prin HCL 11 din 25.02.2021, poziția 97, valoarea de inventar fiind de **875,00 lei**. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafața de teren nu sunt realizate construcții.

Consilier asistent
Florea Andreea

Consilier juridic
Iftimie Ana -Maria



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

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

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

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

Nr. 361/30.07.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 36135**

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 **30.07.2021**



Notă:

Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicat 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 330 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **330,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36135	36135/Baia	330,00 mp
Total				330,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

- la N – nr. cad. 34383 (Str. Răzeșilor);
- la S – proprietăți particulare;
- la E – nr. cad. 36136 (Comuna Baia domeniul privat);
- la V – nr. cad. 36578 (Comuna Baia domeniul privat).

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspekția proprietății s-a realizat la data de 23.07.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

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

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

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

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 23.07.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

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

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

3.715 LEI
(Echivalent a 755 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 30.07.2021 de 1 EUR – 4,9198 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

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

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	PREMIZELE EVALUARII.....	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	8
2.5	DATA ESTIMĂRII VALORII	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI.....	8
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	9
2.8	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	9
2.9	RISCUȘI EVALUĂRII	9
2.10	INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA	9
2.11	CLAUZA DE NEPUBLICARE	9
2.12	VALABILITATEA RAPORTULUI.....	9
3	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
3.2	LOCALIZARE – HARTA.....	11
3.3	STUDIUL DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE).....	12
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	13
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	16
4.2	EVALUARE	16
4.2.1.	Metoda comparațiilor directe	16
4.2.1.1.	Caracteristici.....	16
4.2.1.2.	Metodologie.....	17
4.2.2.	Surse de INFORMATII.....	21
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	21
5.1.1.1.	Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului	21
6	ANEXE.....	23
6.1	FOTOGRAFII.....	23
6.2	ACTE.....	24

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din extrasul de carte funciară nr. 36135, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

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

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în centrul localității Baia, comuna Baia, jud. Suceava.
- ✓ Durata de valorificare a acestei proprietăți este greu de previzionat datorită acestor condiții ale pieței, în cazul unei ipotetice lichidări.
- ✓ Valoarea proprietății va trebui revizuită în consecință când situația din economie se va schimba.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate 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 neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 330 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **330,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36135	36135/Baia	330,00 mp
Total				330,00 mp

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 36135" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

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

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 30 iulie 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 30.07.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9198 LEI.

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

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

2.7 Modalități de plată

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 23.07.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

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

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

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



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 330 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **330,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	36135	36135/Baia	330,00 mp
Total				330,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

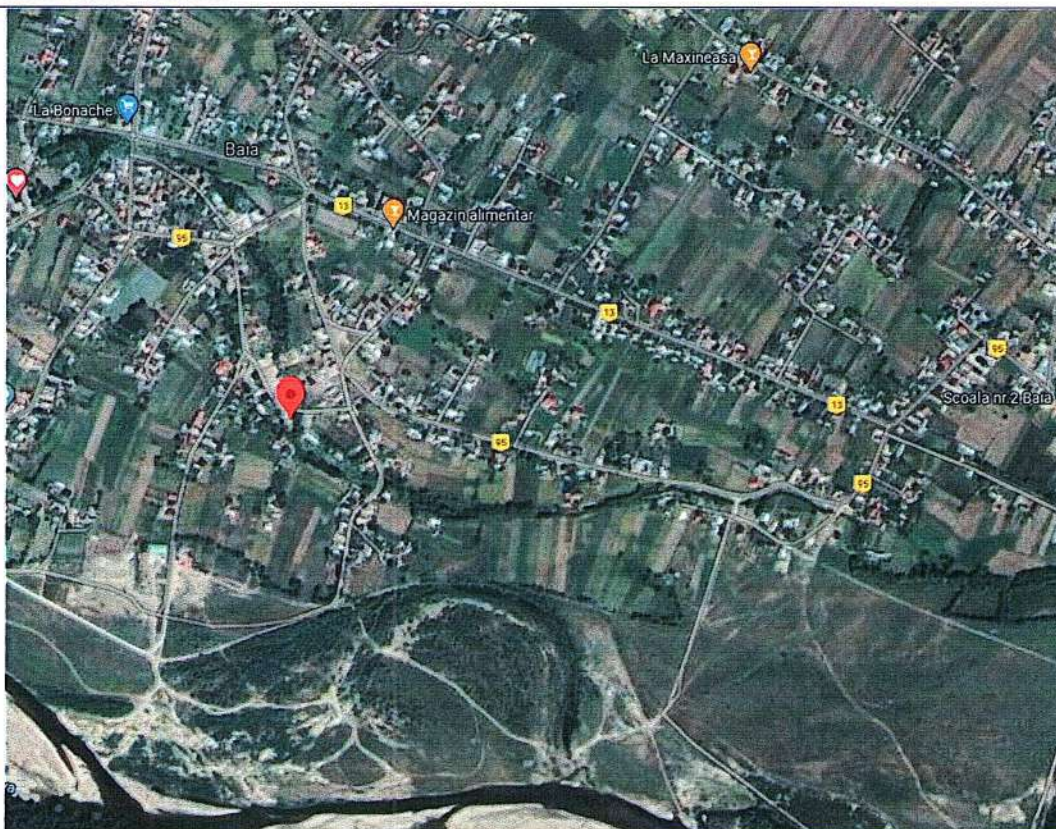
3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 330,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

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

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 3,00-4,80 euro/mp.

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

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



Vanzator



mihal

Pe OLX din aprilie 2018
Activ pe OLX din 2021

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)



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



[Întră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul

Trimite mesaj

Localizare

Baia,
Suceava



Postat: 15 Iulie 2021



Vind teren intavilan pentru constructie

6 000 € Prețul e negociabil



[VREI UN CREDIT IPOTECAR?](#)



[PROMOVEAZĂ](#)



[REACTUALIZEAZĂ](#)

Persoana fizică

Extravilan / Intravilan: Intravilan

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: 22316889

Vizualizări: 200

[Raportează](#)

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

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


Teren intravilan 10000 mp, Praxia, Falticeni, jud Suceava

Falticeni, Suceava


Acum 2 zile

3 EUR

1/2





Salvează anunțul



Salvează anunțul

Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	10000



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

5000 mp, deschidere 50 ml, pret 15000 euro

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

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



< > 01 — 04

Fotografie mare

Teren 5 000 mp. com. Rîșca, in Buda 2

3 €



PROMOVEAZĂ ANUNȚUL

ACTUALIZEAZĂ ANUNȚUL

Ofertă de Proprietar

Extravilan / Intravilan Intravilan

Suprafața: 5 000 m²

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

Descriere

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

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

Front strada: 13 m.

Vanzator



Aurel

Rezonanță în 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de întâlnire

Rîșca, județ Suceava



4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparațiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

4.2.1.2. Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

- 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 aplica 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)	330,00	1.260,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,8	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,6	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 15 - 30%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -20% pentru comparabilele 2 și 3 și -30% pentru comparabila 1.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3	2	2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

	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	30.07.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, comuna Baia, str. Răzeșilor, nr. cad. 36135, 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 pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Comparabilele 2 și 3 s-au ajustat cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces pe drum pietruit.			
9	Suprafata	330,00	1.260,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-930,0	-4.670,0	-4.670,0
	Ajustare (%)		0,90%	4,70%	4,70%

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

Valoare ajustare (EUR/mp)		0,03	0,11	0,11	
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(330-1260)/100 * 0.1\% = 0,50\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corecile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	18,98 ml	cca 20 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)	-0,1%	-3,1%	0,6%	
	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 $(18,98-20)*0.1\% = 0,1\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)	0,0	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%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	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%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	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%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	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%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)	0,0	0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA	-0,6	-0,2	-0,1	
	Ajustare NETA (%)	-19,2%	-8,4%	-4,7%	
	Ajustare BRUTA	0,7	0,4	0,4	
	Ajustare BRUTA (%)	21,0%	17,8%	15,3%	
	Numar ajustari (diferite de zero)	3	4	4	

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)		2,69	2,20	2,29
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)	2,29	2,29		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,29			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	755	rounjit	75	2,29
Valoare teren (LEI)			3.715	11,27

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **30.07.2021**
1 EUR= **4,9198**

✓ Valoarea unitara = 2,29 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{Teren} = 755 \text{ EURO}$ (echivalent a **3.715 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

✓ 755 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 330 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" este de:

3.715 LEI
(Echivalent a 755 EURO)

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

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

- o valoarea este una globală, fără TVA;
- o valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,9198 LEI;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

6.2 Acte



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36135 Baia

Nr. cerere 19938
Ziua 30
Luna 07
Anul 2021



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36135	330	Teren împrejmuit.

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27470 / 19/11/2018		
Act Notarial nr. 5153, din 16/11/2018 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciara 36135 a imobilului cu numărul cadastral 36135/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35880 înscris în cartea funciara 35880;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. 7502, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35880/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 18973 din 22/09/2017,		

C. Partea III. SARCINI .

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

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

Carte Funciară Nr. 36135 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

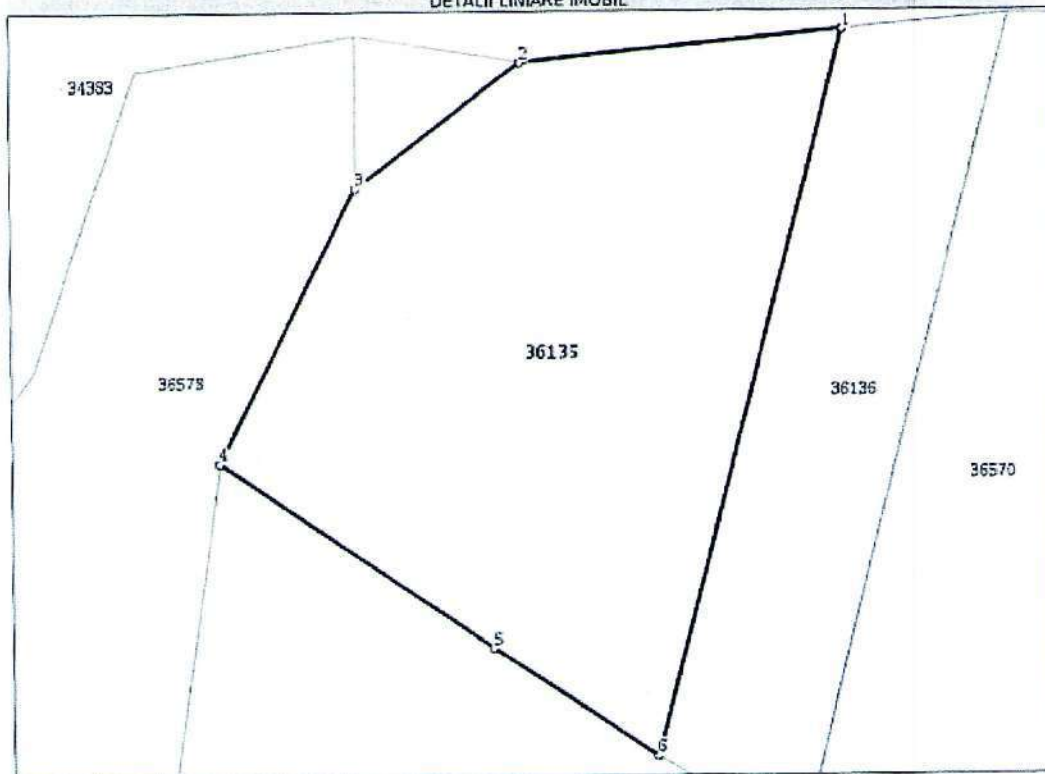
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36135	330	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	330	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	11.623
2	3	7.363
3	4	10.934
4	5	11.779
5	6	7.043
6	1	26.509

Teren în suprafață de 330 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 36135

Carte Funciară Nr. 37272 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment -- (m)
1	2	16.058
2	3	16.001
3	4	68.866
4	5	5.532
5	6	12.033
6	7	27.555
7	8	4.841
8	9	16.993
9	10	22.849
10	11	21.329
11	12	14.719
12	13	22.09
13	14	8.722
14	15	11.567
15	16	68.827
16	17	8.032
17	18	37.381
18	19	8.125
19	1	25.648

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

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

Data și ora generării,

30/07/2021, 10:58





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. 373/16.08.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în extravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37272**

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 **16.08.2021**



Notă:

Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicat 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 5.492 mp situat în extravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **5.492,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	-/Baia	1.511,00 mp
2	N	-/Baia	927,00 mp
3	HB	-/Baia	1.155,00 mp
4	N	-/Baia	1.899,00 mp
Total			5.492,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

- la N – proprietăți particulare;
- la S – proprietăți particulare;
- la E – nr. cad. 36544 și 35727 (BARASCU GHEORGHE și NICOLETA);
- la V – Str. Petuniei.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în extravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspekția proprietății s-a realizat la data de 23.07.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

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

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

- ✓ SEV 100 - Cadru general (IVS-Cadru general);
- ✓ SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101);
- ✓ SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102);
- ✓ SEV 103 - Raportare (IVS 103);
- ✓ SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230);

Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

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

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 23.07.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

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

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

29.472 LEI

(Echivalent a 6.000 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 16.08.2021 de 1 EUR – 4,9120 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

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

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	PREMIZELE EVALUARII.....	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	8
2.5	DATA ESTIMĂRII VALORII	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI.....	8
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	9
2.8	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	9
2.9	RISCU EVALUĂRII	9
2.10	INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA	9
2.11	CLAUZA DE NEPUBLICARE	9
2.12	VALABILITATEA RAPORTULUI.....	9
3	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
3.2	LOCALIZARE – HARTA.....	11
3.3	STUDIUL DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE).....	12
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	13
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	15
4.2	EVALUARE	15
4.2.1.	Metoda comparațiilor directe	15
4.2.1.1.	Caracteristici.....	15
4.2.1.2.	Metodologie.....	16
4.2.2.	Surse de INFORMATII.....	20
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	20
5.1.1.1.	Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului.....	20
6	ANEXE.....	22
6.1	FOTOGRAFII.....	22
6.2	ACTE.....	23

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din extrasul de carte funciară nr. 37272, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

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

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în centrul localității Baia, comuna Baia, jud. Suceava.
- ✓ Durata de valorificare a acestei proprietăți este greu de previzionat datorită acestor condiții ale pieței, în cazul unei ipotetice lichidări.
- ✓ Valoarea proprietății va trebui revizuită în consecință când situația din economie se va schimba.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAI A.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate 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 neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 5.492 mp identic cu parcela 1A din extravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **5.492,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	-/Baia	1.511,00 mp
2	N	-/Baia	927,00 mp
3	HB	-/Baia	1.155,00 mp

Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

4	N	-/Baia	1.899,00 mp
Total			5.492,00 mp

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 37272" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAI, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 9 august 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 16.08.2021).

2.6 Moneda raportului

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

Având în vedere că metodele utilizate conduc, parțial, la exprimarea valorii finale în LEI, cursul de schimb utilizat pentru transpunerea/conversia în valuta este 1 EUR – 4,9120 LEI.

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

2.7 Modalități de plată

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

2.8 Inspectia proprietății

Inspectia și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 23.07.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

În conformitate cu uzanțele din România, valorile estimate de către evaluator sunt valabile la data prezentată în raport și încă un interval de timp limitat după această dată, în care condițiile specifice nu suferă modificări semnificative care pot afecta opiniile estimate. Ca urmare, opinia

Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

evaluatoarei trebuie analizată exclusiv în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare, stadiul de dezvoltare al pieței specifice și scopul prezentului raport. Dacă acestea se modifică semnificativ în viitor evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

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

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



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 5.492 mp identic cu parcela 1A din extravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **5.492,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	-/Baia	1.511,00 mp
2	N	-/Baia	927,00 mp
3	HB	-/Baia	1.155,00 mp
4	N	-/Baia	1.899,00 mp
Total			5.492,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 5.492,00 mp, situat în extravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

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

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 1,70-2,10 euro/mp.

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-in-vadu-moldovei-IDe4Elh.html#ea703cf89d>

Postat 17 septembrie 2021

Vand teren in Vadu Moldovei

2 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 5 000 m²

MobilCredit: Creditul pentru Orice pentru Oricine

Descriere

Terenuri extravilane situate în Vadu Moldovei, în zonele:

- "Paraul lui Borta", lângă pădurea Focsa, suprafața de 5000 mp
- "Caina" în spațiile caselor la distanță de câteva case de fosta Moaraș, suprafața de 2900 mp

Prețul este de 2 Euro/mp, negociabil

Detalii suplimentare aici pe mesagerie sau la telefon.

ID: 207978521

Vizualizări: 651

Raportare



Vanzator



Antonio Stanca

Pe OLX din septembrie 2014
Activ azi la 16:36

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

074 596 6755

Trimite mesaj

Localizare

Falticeni,
Suceava



Cartile calatoresc tot timpul in
cautarea iubitorilor de lectura.
FII PARTE DIN

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-8800-m2-in-vadu-moldovei-acces-la-d-n-cu-utilitati-IDfc1Wr.html#b582de39c9>

Postat 16 septembrie 2021

Teren de 8800 m2 în Vadu Moldovei, acces la D.N., cu utilități

15 000 € Prețul e negociabil

VREI UN CREDIT IPOTECAR?

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizica

Extravilan / intravilan: Extravilan

Suprafata utila: 8 800 m²

Descriere

Persoana fizică vând teren de 8800 m2 în Vadu Moldovei.

- cu acces la D.N.
- cu utilități.

ID: 224512981

Vizualizări: 205

Raportare



Vanzator



Gheorghe

Pe OLX din octombrie 2015
Activ azi la 16:31

[Mai multe anunțuri ale acestui vânzător](#)

0769 326 540

Trimite mesaj

Localizare

Vadu Moldovei,
Suceava



Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

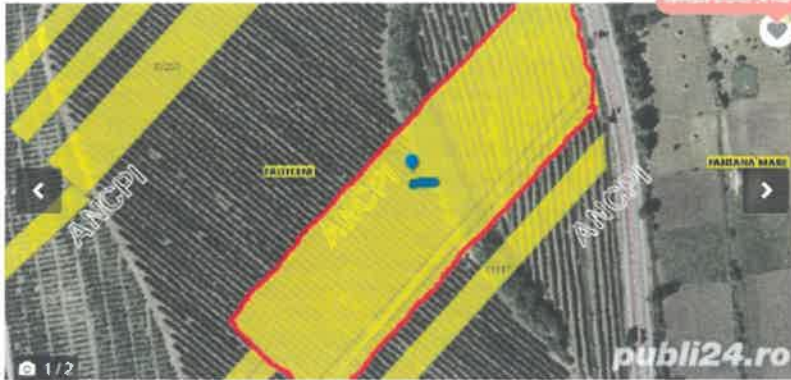
<https://www.publi24.ro/anunturi/imobiliare/de-vanzare/terenuri/teren-extravilan/anunt/teren-extravilan/df401de06d2g722e2g54f58h8440ff27.html>

teren extravilan

Suceava, Fălceni | [Viz te marta](#)

35 900 EUR

Publicat pe 14 Iul 2022, 10:38 AM



0744624312

Mesaj

Adauga fișe 2

Trimite

Pe oțera

Vizualizat: 436

Raportaza



Teoklax

☎ Telefon validat

Vizit toate anunțurile

↳ trimite

Distribuie anunțul pe



Specificatii

Suprafata terenului

17500.0 m²

Fronț strădal

67 m

Descriere imobiliară

Teren extravilan situat în comun Fălceni, jud. Suceava.

Categoria: extravilan învecinat.

Suprafata: Parcela 1: 5933 mp; parcela 2: 5834 mp; parcela 3: 5933. Total: 17500 mp. Deschidere la ESE de 67 m. Pretul negociabil.

Viz: deca pe www.rentimo.ro

0744624312



4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparațiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

4.2.1.2. Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

- 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 aplica 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)		10.000	15.000	35.900
	Suprafata (mp)	5.492,00	5.000,0	8.800,0	17.500,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		2,0	1,7	2,1
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-20%	-5%	-5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,4	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 5 - 20%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -20% pentru comparabila 1 și de -5% pentru comparabilele 2 și 3.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		2	2	2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,6	1,6	1,9

Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

	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)		1,6	1,6	1,9
	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)		1,6	1,6	1,9
	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)		1,6	1,6	1,9
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	16.08.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		1,6	1,6	1,9
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	extravilan, comuna Baia, jud. Suceava	comuna Vadu Moldovei, jud. Suceava	comuna Vadu Moldovei, jud. Suceava	mun. Fălticeni, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	-15,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,2	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 se vor ajusta cu -15% deoarece acestea sunt amplasate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 2 și 3 cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	5.492,00	5.000,00	8.800,00	17.500,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		492,0	-3.308,0	-12.008,0
	Ajustare (%)		0,25%	-1,65%	-12,80%

Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,00	-0,03	-0,25
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(5492-5000)/100 * 0.1\% = 0,25\%$ negativ. 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	17,56 ml	cca 20 ml	cca 20 ml	cca 67 ml
	Ajustare (%)		-0,3%	-0,3%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,1
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.10% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(17,56-20)*0.1\% = 0,25\%$ 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	Extravilan, parțial în zonă inundabilă	Extravilan	Extravilan	Extravilan
	Ajustare (%)		-17%	-17%	-17%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,3	-0,3
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 17% negativ pentru comparabilele 1, 2 și 3 deoarece acestea nu sunt situate în zonă inundabilă, pe când proprietatea subiect este amplasată parțial în zonă inundabilă.			
	Ajustare NETA		-0,5	-0,6	-1,1
	Ajustare NETA (%)		-32,0%	-38,9%	-54,8%
	Ajustare BRUTA		0,52	0,63	1,07
	Ajustare BRUTA (%)		32,5%	38,9%	54,8%

Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

Numar ajustari (diferite de zero)		4	5	5
Valoare ajustata (EUR/mp)		1,09	0,99	0,88
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)	1,09	1,09		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	1,09			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	5.975	rounjit	6.000	1,09
Valoare teren (LEI)			29.472	5,37

Data evaluarii (zz.II.aaaa): 16.08.2021

1 EUR= 4,9120

✓ Valoarea unitara = 1,09 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{Terren}} = 6.000 \text{ EURO}$ (echivalent a 29.472 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

✓ 6.000 EURO

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

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea justă a proprietății imobiliare "Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilanul comunei Baia" este de:

29.472 LEI

(Echivalent a 6.000 EURO)

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

Teren în suprafață de 5.492 mp situat în extravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37272

- o valoarea este una globală, fără TVA;
- o valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,9120 LEI;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



6.2 Acte



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37272 Baia

Nr. cerere 21393
Ziua 12
Luna 08
Anul 2021

Cod verificare
100106828178



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Necunoscut

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava, PETUNIEI

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37272	Din acte: 5.493 Masurata: 5.492	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
12215 / 02/07/2020 Act Administrativ nr. HCL 47, din 30/06/2020 emis de COMUNA BAIA - CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 4155, din 30/06/2020 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 5349, din 09/07/2020 emis de COMUNA BAIA;	
B1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala: 1/1 1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, DOMENIUL PRIVAT	A1

C. Partea III. SARCINI .

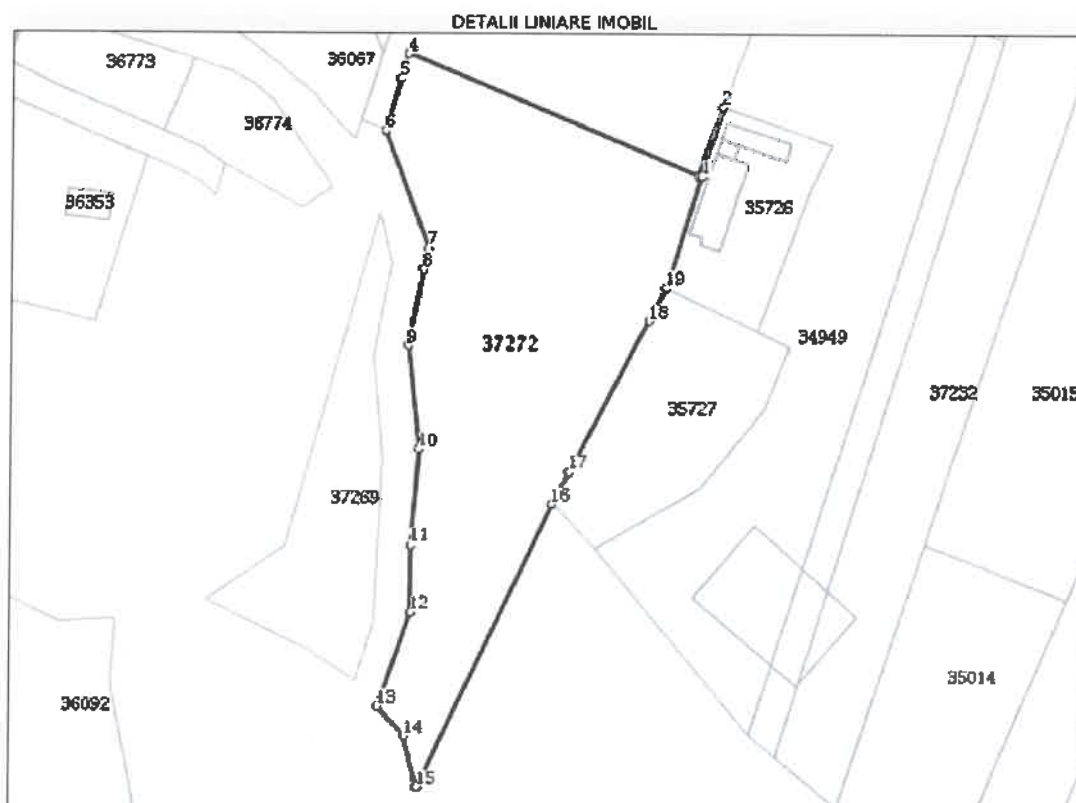
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37272	Din acte: 5.493 Masurata: 5.492	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	1.511	-	-	-	TERENUL ESTE PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD LEMN
2	neproductiv	NU	927	-	-	-	NOTA: Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa datorită lipsei planului parcelar
3	ape statatoare	NU	1.155	-	-	-	NOTA: Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa datorită lipsei planului parcelar
4	neproductiv	NU	1.899	-	-	-	NOTA: Imobil înregistrat în planul cadastral fără localizare certa datorită lipsei planului parcelar . TERENUL ESTE PARTIAL IMPREJMUIT CU GARD PLASA

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	16.058
2	3	16.001
3	4	68.866
4	5	5.532
5	6	12.033
6	7	27.555
7	8	4.841
8	9	16.993
9	10	22.849
10	11	21.329
11	12	14.719
12	13	22.09
13	14	8.722
14	15	11.567
15	16	68.827
16	17	8.032
17	18	37.381
18	19	8.125
19	1	25.648

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

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

Data și ora generării,

12/08/2021, 14:10



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. 369/10.08.2021

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37592**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

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

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

Data Raportului **10.08.2021**



Notă:

Se va ține seama de stricta confidențialitate în ceea ce privește: datele, informațiile și conținutul acestui Raport de Evaluare; acestea nu vor putea fi transmise unor terțe persoane, multiplicat 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 870 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 **870,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	A	37592	37592/Baia	870,00 mp
Total				870,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

- la N – proprietăți particulare;
- la S – nr. cad. 36544 (MUȘEȚ ALEXANDRU);
- la E – Str. Alexandru cel Bun;
- la V – proprietăți particulare.

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspekția proprietății s-a realizat la data de 23.07.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, când s-au efectuat poze, s-au constatat caracteristicile proprietății și s-a inspectat piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

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

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

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

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

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

Proprietatea a fost inspectată în data de 23.07.2021 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

(1) *Partea introductivă*

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

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

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

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

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

11.791 LEI

(Echivalent a 2.400 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 10.08.2021 de 1 EUR – 4,9131 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	PREMIZELE EVALUARII.....	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	8
2.5	DATA ESTIMĂRII VALORII	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI.....	8
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	9
2.8	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	9
2.9	RISCU EVALUĂRII	9
2.10	INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA	9
2.11	CLAUZA DE NEPUBLICARE	9
2.12	VALABILITATEA RAPORTULUI.....	9
3	PREZENTAREA DATELOR.....	11
3.1	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
3.2	LOCALIZARE – HARTA.....	11
3.3	STUDIUL DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE).....	12
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	13
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	16
4.2	EVALUARE	16
4.2.1.	Metoda comparațiilor directe	16
4.2.1.1.	Caracteristici.....	16
4.2.1.2.	Metodologie.....	17
4.2.2.	Surse de INFORMATII	21
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	21
5.1.1.1.	Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului	21
6	ANEXE.....	23
6.1	FOTOGRAFII.....	23
6.2	ACTE.....	24

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din extrasul de carte funciară nr. 37592, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

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

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

- ✓ În urma inspecției în teren s-a constatat faptul că parcela este situată în centrul localității Baia, comuna Baia, jud. Suceava.
- ✓ Durata de valorificare a acestei proprietăți este greu de previzionat datorită acestor condiții ale pieței, în cazul unei ipotetice lichidări.
- ✓ Valoarea proprietății va trebui revizuită în consecință când situația din economie se va schimba.
- ✓ Inspecția și identificarea s-au făcut în prezența reprezentantului proprietarului, având la bază documentele primite de evaluator de la COMUNA BAIA.
- ✓ Opinia evaluatorului trebuie analizată în contextul economic general când are loc operațiunea de evaluare. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân neschimbate 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 neschimbate în raport cu cele existente la data evaluării.

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 870 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **870,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	A	37592	37592/Baia	870,00 mp
Total				870,00 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. 37592" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

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

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

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

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

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

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 10 august 2021, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 10.08.2021).

2.6 Moneda raportului

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

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

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

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

2.7 Modalități de plată

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 23.07.2021.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

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

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

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



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 870 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **870,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	A	37592	37592/Baia	870,00 mp
Total				870,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

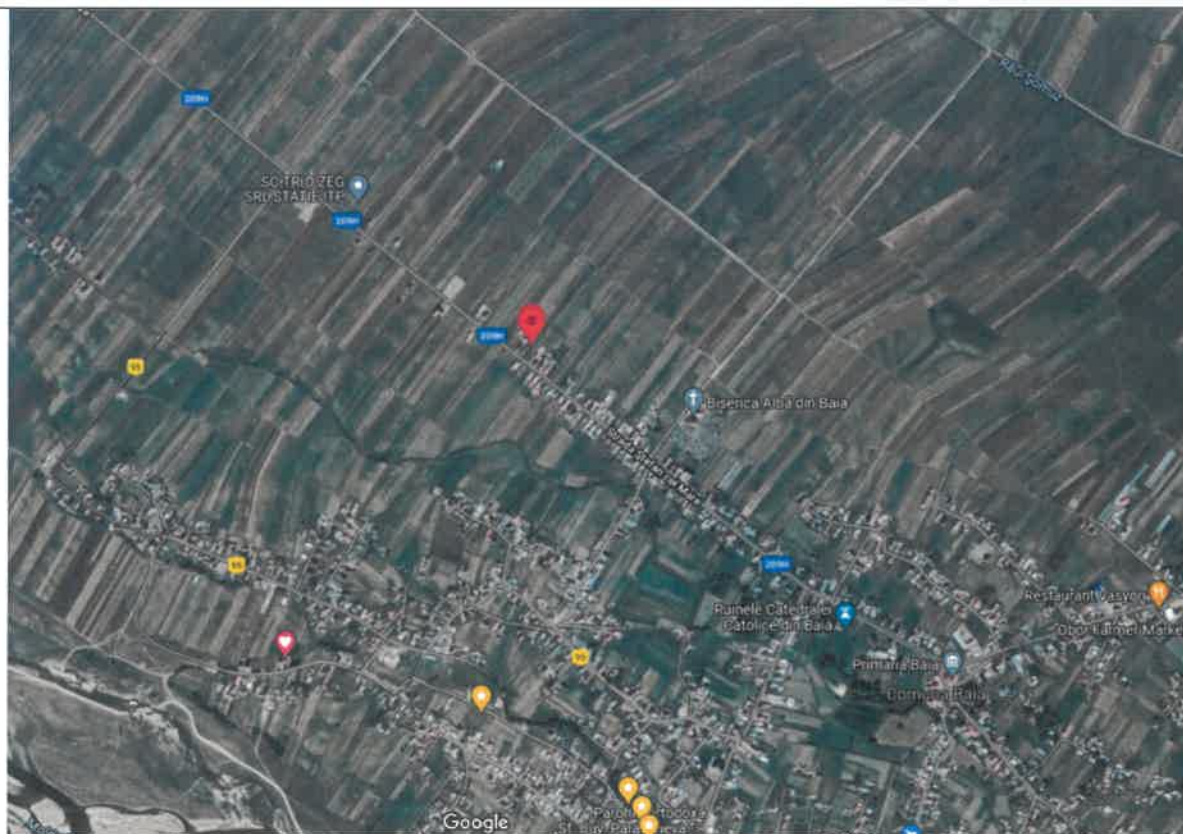
3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 870,00 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 10,51 ml.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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


Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 3,00-4,80 euro/mp.

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

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



Vanzator

mihal
Pe OLX din aprilie 2016
Activ pe 21 iunie 2023

Mai multe anunțuri de acest vânzător


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

[Întră în cont / Cont nou](#)

Suna vânzătorul [Trimite mesaj](#)

Localizare

Baia, Suceava



Postat 15 iulie 2023



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, în suprafața de 1260 metri patrati, pe ulita la foste fierarie V.Muset. Mai multe detalii la tel. 07*****60

ID: 22316889

Vizualizări: 200

Reportează

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

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

Teren intravilan 10000 mp, Praxia, Falticeni, jud Suceava

📍 Falticeni, Suceava

🕒 Acum 2 zile

3 EUR



1/2


Salvează anunțul



Zona	Sud	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	intravilan	Suprafață teren (m ²)	10000



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

 **paul**
PERSONĂ FIZICĂ

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

NOU

VIP CLUB

INTRĂ ACUM

5000 mp, deschidere 50 ml, pret 15000 euro

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

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



< > 01 — 04

Fotografie mare

Vanzator



Aurel

Pe site din an 2014

0730 021 960

Trimite mesaj

Loc de înalțare

📍 Râșca, județ Suceava



Teren 5 000 mp. com. Râșca, in Buda 2



3 €

PROMOVEAZA ANUNTUL

ACTUALIZEAZA ANUNTUL

Clasa de Proprietar

Extravilan / Intravilan

Suprafata utila: 6 800 m²

P: Mercedes-Benz, Nou sau Mercedes-Benz.
Primele 6 rate, gratis!



Descriere

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

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

Front strada: 13 m.

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

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

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

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

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

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

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

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

4.2 Evaluare

4.2.1. Metoda comparațiilor directe

4.2.1.1. Caracteristici

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

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

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

4.2.1.2. Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

- 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 aplica 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)	870,00	1.260,0	5.000,0	5.000,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,8	3,0	3,0
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-30%	-20%	-20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,4	-0,6	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 15 - 30%. În urma analizei de piață pentru această proprietate s-a utilizat marja de negociere -20% pentru comparabilele 2 și 3 și -30% pentru comparabila 1.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3	2	2
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare		0,0	0,0	0,0

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

	(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	10.08.2021	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,3	2,4	2,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, comuna Baia, str. Ștefan cel Mare, nr. cad. 37592, jud. Suceava	comuna Baia, jud. Suceava	comuna Fântâna Mare, jud. Suceava	comuna Râșca, jud. Suceava
	Ajustare (%)		5,0%	10,0%	10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,2	0,2

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu 5% , iar comparabilele 2 și 3 s-au ajustat cu 10% deoarece acestea sunt localizate într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		5,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Comparabila 1 s-a ajustat cu 5% pozitiv deoarece aceasta are acces la drum pietruit față de proprietatea subiect ce are acces pe drum asfaltat.			
9	Suprafata	870,00	1.260,00	5.000,00	5.000,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-390,0	-4.130,0	-4.130,0
	Ajustare (%)		0,40%	4,13%	4,13%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,01	0,10	0,10
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(870-1260)/100 * 0.1\% = -0,40\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	10,15 ml	cca 20 ml	cca 50 ml	cca 13 ml
	Ajustare (%)		-1,0%	-4,0%	-0,3%
	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 $(20,00-10,15) * 0.1\% = 1,8\%$ pozitiv.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		0,3	0,2	0,3
	Ajustare NETA (%)		9,4%	10,1%	13,8%
	Ajustare BRUTA		0,4	0,4	0,3
	Ajustare BRUTA (%)		11,4%	18,1%	14,4%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,65	2,64	2,73
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	4		
	Valoare (EUR/mp)	2,73	3,65		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,73			
	Valoare teren (EUR)	2.377	rounjit	2.400	2,76
	Valoare teren (LEI)			11.791	13,55

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa): 10.08.2021

1 EUR= 4,9131

✓ Valoarea unitara = 2,76 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

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

4.2.2. Surse de INFORMATII

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

5 Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

5.1.1.1. Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

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

Abordarea prin COMPARATII

✓ 2.400 EURO

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

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea justă** a proprietății imobiliare "Teren în suprafață de 870 mp identic cu parcela 1A din intravilanul comunei Baia" este de:

11.791 LEI

(Echivalent a 2.400 EURO)

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

- valoarea este una globală, fără TVA;
- valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,9131 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVARA



6 Anexe

6.1 Fotografii



6.2 Acte

Carte Funciară Nr. 37592 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37592	870	Terenul este împrejmuit parțial cu gard beton, tablă și lemn

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cat.	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	870	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard beton, tablă și lemn

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.582
2	3	9.009
3	4	10.904
4	5	9.664
5	6	25.087
6	7	10.151

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37592 Baia

Nr. cerere	19938
Ziua	30
Luna	07
Anul	2021

Cod verificare
100106463154



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str Stefan Cel Mare, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37592	870	Terenul este împrejmuit parțial cu gard beton, tabla și lemn

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
2283 / 28/01/2021 Act Administrativ nr. HCL nr. 5, din 26/01/2021 emis de Consiliul Local al comunei Baia; Act Administrativ nr. 794, din 27/01/2021 emis de COMUNA BAIA;	
B1 1/1 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală: 1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, domeniul privat	A1
6733 / 17/03/2021 Act Administrativ nr. HCL 11, din 25/02/2021 emis de Consiliul Local al Comunei Baia;	
B2 Se notează Hotărârea 11/25.02.2021 emisă de Consiliul Local al Comunei Baia, privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al comunei BAIA	A1

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămîntele 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

Linkul pentru informare online la adresa epay.ancpl.ro

Formular verificat la 1

Teren în suprafață de 870 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37592

Carte Funciară Nr. 37592 Comuna/Oraș/Municipiu: Baia

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	20.013
8	9	10.835
9	10	24.993
10	1	19.734

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

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul Informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.
Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,
30/07/2021, 10:58





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. 214/08.09.2022

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37792**

Solicitant **Comuna Baia**

Destinatar **Comuna Baia**

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

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

Data Raportului **08.09.2022**



Notă:

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

**Către,
COMUNA BAIA**

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 535 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **535,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafata mp
1	N	37792	37792/Baia	535,00 mp
Total				535,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

- la N – nr. cad. 34511 (Strada Velnitei);
- la S – canal;
- la E – nr. cad. 36067 (Comuna Baia domeniul public);
- la V – nr. cad. 34649 (SC MANDAN PRODCOM SRL).

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspekția proprietății s-a realizat la data de 31.08.2022 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 :

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



Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, iud. Suceava, nr. cad. 37792

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2022 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2018 și Glosarul IVS 2018.

Proprietatea a fost inspectată în data de 31.08.2022 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

6.801 LEI

(Echivalent a 1.400 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 08.09.2022 de 1 EUR – 4,8580 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

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

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



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

CUPRINS

1.1	CERTIFICARE	4
2	PREMIZELE EVALUARII	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. ÎNSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE	8
2.5	DATA ESTIMĂRII VALORII	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI	8
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ	9
2.8	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	9
2.9	RISCUȘI EVALUĂRII	9
2.10	INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA	9
2.11	CLAUZA DE NEPUBLICARE	9
2.12	VALABILITATEA RAPORTULUI	9
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
3.2	LOCALIZARE – HARTA	11
3.3	STUDIUL DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE)	11
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	12
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	21
5.1.1.1	Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului	21
6	ANEXE	22
6.1	FOTOGRAFII	22
6.2	ACTE	23

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din extrasul de carte funciară nr. 37792, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurilor care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37792

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

3. Ipoteze și condiții limitative suplimentare:

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

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 535 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **535,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	37792	37792/Baia	535,00 mp
Total				535,00 mp

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37792

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 37792" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022:

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

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2022 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2018 și Glosarul IVS 2018.

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

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

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 08.09.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 08.09.2022).

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 – 4,8580 LEI.

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

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37792

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

2.7 Modalități de plată

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

2.8 Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 31.08.2022.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37792

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

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

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



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 535 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **535,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	37792	37792/Baia	535,00 mp
Total				535,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 535,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum pietruit de 13,45 ml.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pietei imobiliare)

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

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, iud. Suceava, nr. cad. 37792

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 4,47-6,25 euro/mp.


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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-comuna-rasca-sat-buda-iudet-suceava-IDtMZM>

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, iud. Suceava, nr. cad. 37792

1.790 mp 8.000 €



Elena Prodan
0720 214 015

1790 mp

8.000 €
4 €/mp

Raza estimată: 174 RON/m²
Avant: 5 940 RON (15%)
Perioada minimă lunară: 20 ani

Falșosecă calculabilă de credit

Serietate la favor

Prezentare generală

Suprafață	1.790 mp	Tip teren	teren intravilan
Inclinație	slab (10° to 20°)	Securitate	gard
Viziune la distanță	Cere înălțime	Tip vâncator	peșcat

Teren intravilan, comuna Resca, sat Buda, judet Suceava

Suceava (judet), Buda, Resca (judet), Resca, Suceava (judet)

Raza estimată:

174 RON/m²

Avant:

5 940 RON (15%)

Perioada minimă lunară:

20 ani

Falșosecă calculabilă de credit

Prezentare generală

Suprafață	1.790 mp	Tip teren	teren intravilan
Inclinație	slab (10° to 20°)	Securitate	gard
Viziune la distanță	Cere înălțime	Tip vâncator	peșcat

Descriere

Este situat între mănăstirile Sădăroara și Buda. Suprafață 1790 mp. Front: intrar 20 ml, iesire la strada DJ 155 A.


<https://lajumate.ro/teren-3900mp-intravilan-spataresti-falticeni-14185412.html>

Teren 3,900mp, intravilan, Spataresti-Falticeni

Suceava, Suceava

Acum 5 zile

17.900 EUR



1/14

Emilian Ditu
0745068979

TRIMITE MESA!

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona	Nord-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificarea teren	intravilan	Suprafață teren (mp)	3900
Frontul strădal (metri)	50	Utilizabil	Da

Preț negociabil

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, iud. Suceava, nr. cad. 37792

Zona	Nord-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	3900
Front stradal (metri)	50	Utilități	Da

✓ Preț negociabil

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare COMISION 0% LA CUMPĂRĂTOR.

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan în suprafața de 3900 mp în Spătărești-Fălticeni, situat la aproximativ 5 minute de mers cu mașina față de centrul orașului Fălticeni.

Terenul are două fronturi stradale, unul de 50 m, iar celălalt de 200 m. Utilitățile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!

Publicat prin [HomeZZ.ro](https://www.homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

[RAPORTEAZĂ ANUNȚUL](#)


Emilian Ditu
COMPANIE

0745068979

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-boroaia-IDfYU4r.html>



PRIVAT

Dana
Pe OLX din iul 2007
Activ pe 18 octombrie 2022

076 333 6244 [Trimite mesaj](#)

Ma multe detalii ale acestor servicii >

LOCALIZARE

Boroaia, Suceava

DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Cu privire la legea privind drepturile consumatorilor nu
[Arată mai multe](#)

Fălticeni 10 octombrie 2022

Teren de vânzare în Boroaia

20 000 €

[PROMOVIAZĂ](#) [REACTUALIZEAZĂ](#)

[Persoana fizică](#) [Exclusiv în intravilan, intravilan](#) [Suprafața utilă: 3.200 m²](#)

DESCRIERE

Teren de vânzare, 3200mp în Boroaia. Are acces la toate utilitățile. Pentru mai multe detalii Dana-076333344

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

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

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

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 liber ».

4.2.1.2. Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37792

- 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 aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

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

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

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

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

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	17.900	20.000
	Suprafata (mp)	535,00	1.790,0	3.900,0	3.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,47	4,59	6,25
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-25%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,1	-1,1	-1,9
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 25 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1 și 2 s-a utilizat marja de negociere -25%, iar pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere de -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,4	3,4	4,4
2	Drept de proprietate transmis	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
	Ajustare (%)		0%	0%	0%

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, iud. Suceava, nr. cad. 37792

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,4	3,4	4,4
	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)		3,4	3,4	4,4
	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)		3,4	3,4	4,4
	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)		3,4	3,4	4,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	08.09.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,4	3,4	4,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, comuna Baia, județul Suceava	comuna Râșca, județul Suceava	comuna Fântâna Mare, sat Spătărești, județul Suceava	comuna Boroaia, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	-0,4

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37792

	Justificare ajustare	Comparabila 3 s-a ajustat cu -10%, deoarece aceasta este situată într-o zonă mai bună față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-25,0%	-25,0%	-25,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,9	-1,1
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 25% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	535,00	1.790,00	3.900,00	3.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-1.255,0	-3.365,0	-2.665,0
	Ajustare (%)		1,30%	3,40%	2,70%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,04	0,12	0,12
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(535-1790)/100 * 0.1\% = 1,25\%$ 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	13,45 ml	20 ml	50,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-0,7%	-3,7%	-1,7%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	-0,1	-0,1
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(13,45-20,00) * 0.1\% = 5,0\%$ 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.			

Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37792

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		-0,8	-0,9	-1,5
	Ajustare NETA (%)		-24,4%	-25,3%	-34,0%
	Ajustare BRUTA		0,9	1,1	1,7
	Ajustare BRUTA (%)		27,0%	32,1%	39,4%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	4
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
Valoare ajustata (EUR/mp)		2,53	2,57	2,89	
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)	2,53	2,53			
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,53			Valori unitare	
Valoare teren (EUR)	1.356	rounjit	1.400	2,62	
Valoare teren (LEI)			6.801	12,71	

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

08.09.2022

1 EUR=

4,8580

✓ Valoarea unitara = 2,62 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{Teren} = 1.400 \text{ EURO (echivalent a 6.801 RON)}$

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

✓ 1.400 EURO

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

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea justă a proprietății imobiliare "Teren în suprafață de 535 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" este de:

6.801 LEI

(Echivalent a 1.400 EURO)

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

- o valoarea este una globală, fără TVA;
- o valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;
- o cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,8580 LEI;
- o valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- o valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- o valoarea este o predicție;
- o valoarea este subiectivă;
- o evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- o opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Tibulca Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



Teren în suprafață de 535 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37792

6.2 Acte

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37792 Baia

Nr. cerere	34859
Ziua	16
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
100122041040



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	37792	535	Teren partial imprejmuıt;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27536 / 15/10/2021		
Act Administrativ nr. 78, din 29/09/2021 emis de COMUNA BAIA-CONSILIUL LOCAL;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, DOMENIUL PRIVAT	A1
3799 / 10/02/2022		
Act Administrativ nr. 4, din 31/01/2022 emis de comuna baia CONSILIUL LOCAL;		
B2	Se noteaza modificarea si completarea Inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al comunei Baia, judetul Suceava	A1

C. Partea III. SARCINI .

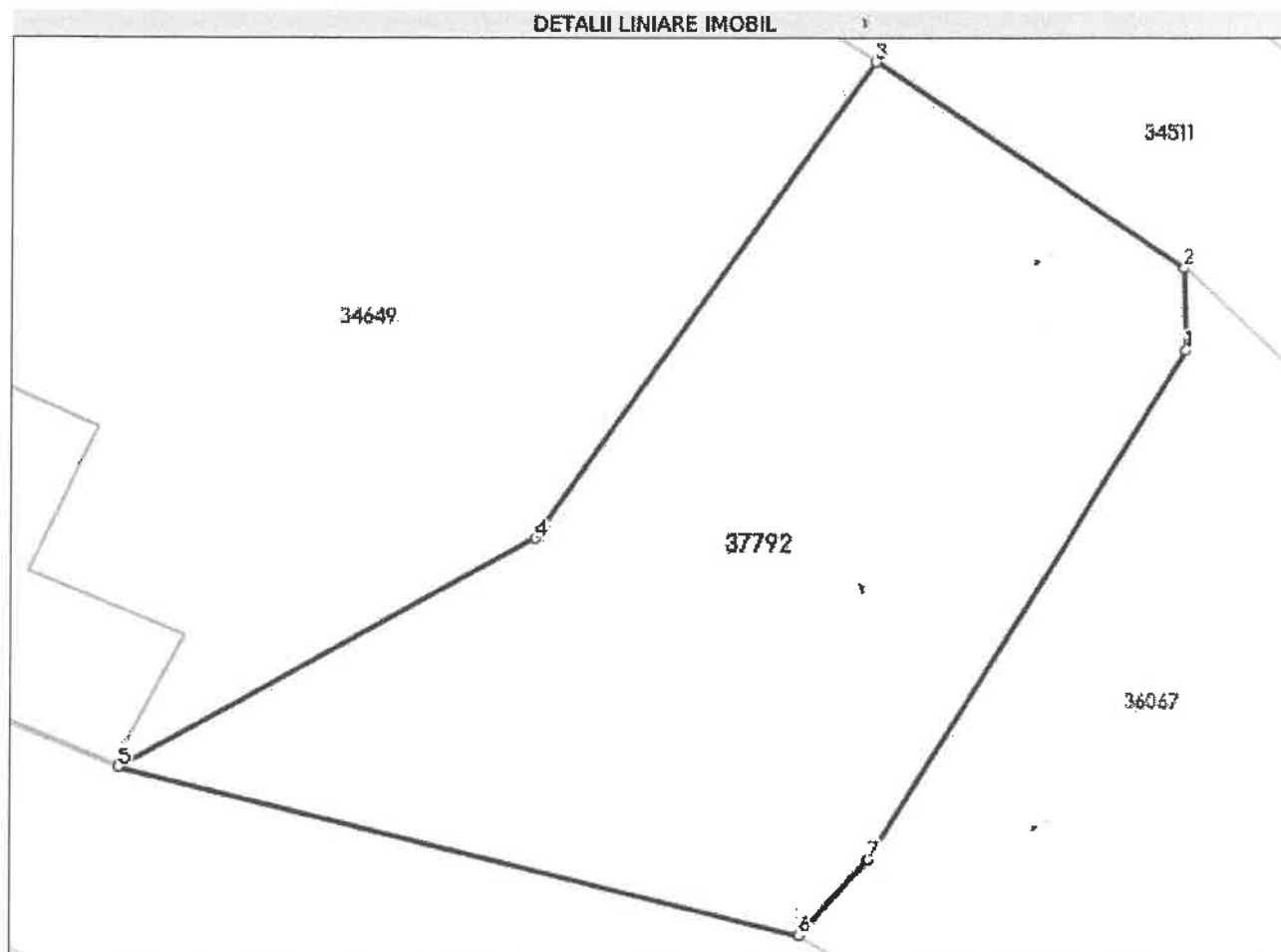
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37792	535	Teren parțial împrejmuț;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	535	-	-	-	PARTIAL ÎMPREJMUIT CU GARD LEMN

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
1	2	2.988
2	3	13.445
3	4	21.203
4	5	17.163
5	6	25.35
6	7	3.649

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	21.782

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

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

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

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

Data și ora generării,

16/12/2022, 12:19



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. 219/13.09.2022

RAPORT DE EVALUARE

**Teren situat în intravilanul com. Baia, jud. Suceava
nr. cad. 37327**

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 **13.09.2022**



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, multiplicat 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 625 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **625,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	37327	37327/Baia	625,00 mp
Total				625,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

- la N – canal;
- la S – nr. cad. 34422 (Strada INVATATOR MIHAI GAVRILESCU);
- la E – nr. cad. 34522 (Comuna Baia domeniul public);
- la V – nr. cad. 37328 (Comuna Baia domeniul privat).

Scopul evaluării este determinarea valorii de piață în vederea vânzării proprietății imobiliare situate în intravilanul com. Baia, jud. Suceava, Comuna Baia, DOMENIUL PRIVAT; în conformitate cu acest scop, valoarea adecvată este **valoarea de piață**.

Inspekția proprietății s-a realizat la data de 31.08.2022 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 :

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

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2022 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME), ediția 2018 și Glosarul IVS 2018.

Proprietatea a fost inspectată în data de 31.08.2022 de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena, fotografiată, în aceeași perioadă s-a cercetat și piața imobiliară în care se încadrează proprietatea analizată.

Raportul a fost structurat după cum urmează:

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

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

6.867 LEI

(Echivalent a 1.400 EURO)

- ✓ Cursul valutar utilizat la conversie a fost la data de 13.09.2022 de 1 EUR – 4,9047 lei.
- ✓ Valoarea nu conține T.V.A. și este considerată în condiții de plată cash, integral la data tranzacției

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.1 Certificare

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

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

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

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

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

Cu stimă,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



CUPRINS

1.1	CERTIFICARE.....	4
2	PREMIZELE EVALUARII	6
2.1	IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE	6
2.2	OBIECTUL EVALUARII. SCOPUL EVALUARII. INSTRUCȚIUNILE EVALUĂRII	7
2.3	DREPTURI DE PROPRIETATE EVALUATE	8
2.4	BAZELE EVALUARII. TIPUL VALORII ESTIMATE.....	8
2.5	DATA ESTIMĂRII VALORII	8
2.6	MONEDA RAPORTULUI.....	8
2.7	MODALITĂȚI DE PLATĂ.....	9
2.8	INSPECȚIA PROPRIETĂȚII	9
2.9	RISCU EVALUĂRII	9
2.10	INFORMAȚIILE UTILIZATE ȘI SURSELE ACESTORA	9
2.11	CLAUZA DE NEPUBLICARE	9
2.12	VALABILITATEA RAPORTULUI.....	9
3	PREZENTAREA DATELOR	11
3.1	DESCRIEREA PROPRIETĂȚII	11
3.2	LOCALIZARE – HARTA.....	11
3.3	STUDIUL DE VANDABILITATE (ANALIZA PIETEI IMOBILIARE).....	11
4	ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE	12
4.1	CEA MAI BUNĂ UTILIZARE.....	15
4.2	EVALUARE	15
4.2.1	Metoda comparațiilor directe	15
4.2.1.1	Caracteristici.....	15
4.2.1.2	Metodologie.....	16
4.2.2	Surse de INFORMATII.....	20
5	RECONCILIAREA REZULTATELOR. OPINIA EVALUATORULUI.....	20
5.1.1.1	Rezultatele obținute. Opinia evaluatorului	20
6	ANEXE	22
6.1	FOTOGRAFI.....	22
6.2	ACTE.....	23

2 PREMIZELE EVALUARII

2.1 Ipoteze și condiții limitative

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

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

1. Ipoteze:

- ✓ Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către COMUNA BAIA și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare. Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil;
- ✓ Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o non-conformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport;
- ✓ Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.
- ✓ Suprafețele de teren aferente proprietății au fost luate în calcul din extrasul de carte funciară nr. 37327, fără a se face măsurători suplimentare;
- ✓ Presupunem că nu există niciun fel de contaminanți și costul activităților de decontaminare nu afectează valoarea; nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase;
- ✓ Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Se presupune că nu există condiții ascunse sau neaparente ale proprietății, solului, sau structurii care să influențeze valoarea. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi;
- ✓ Situația actuală a proprietății imobiliare și scopul prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabilă a valorii proprietății în condițiile tipului valorii selectate;
- ✓ Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor ce sunt disponibile la data evaluării;
- ✓ Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție existând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.

2. Condiții limitative:

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

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

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

2.2 Obiectul evaluării. Scopul evaluării. Instrucțiunile evaluării

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 625 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **625,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr parcelă</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF/UAT</i>	<i>Suprafata mp</i>
1	N	37327	37327/Baia	625,00 mp
Total				625,00 mp

Imobilul (format dintr-o parcelă) este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

Scopul prezentului raport de evaluare este estimarea valorii de piață în vederea vânzării a imobilului "Teren identic cu nr. cad. 37327" situat în com. Baia, jud. Suceava aparținând **COMUNEI BAIA, DOMENIUL PRIVAT**.

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

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

2.3 Drepturi de proprietate evaluate

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

Imobilul este evaluat în ipoteza liber de sarcini.

2.4 Bazele evaluării. Tipul valorii estimate

Metodologia de calcul a "valorii de piață" a ținut cont de scopul evaluării, tipul proprietăților și de recomandările Standardelor de Evaluare ANEVAR 2022:

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

Standardele de Evaluare sunt compuse din Standardele de Evaluare 2022 la care se adaugă Ghidurile metodologice de evaluare ANEVAR (GME; GME 630), ediția 2018 și Glosarul IVS 2018.

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

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

2.5 Data estimării valorii

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei de 13.09.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 13.09.2022).

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 – 4,9047 LEI.

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

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

2.7 Modalități de plată

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

2.8 Inspekția proprietății

Inspekția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulcă Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului, la data de 31.08.2022.

2.9 Riscul evaluării

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

2.10 Informațiile utilizate și sursele acestora

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

Informațiile utilizate au fost:

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

Sursele de informații au fost:

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

2.11 Clauza de nepublicare

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

2.12 Valabilitatea raportului

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

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

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

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

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



3 PREZENTAREA DATELOR

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "Teren în suprafață de 625 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" situată în com. Baia, jud. Suceava.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **625,00 mp**;

Teren	Nr parcelă	Nr cad	CF/UAT	Suprafața mp
1	N	37327	37327/Baia	625,00 mp
Total				625,00 mp

- ✓ Utilități: electricitate.

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

3.1 Descrierea proprietății

Amplasamentul analizat este format din teren având categoria de folosință arabil și ape stătătoare, în suprafață totală de 625,00 mp, situat în intravilanul, com. Baia, jud. Suceava.

Zona este formată din terenuri agricole și curți construcții.

Întregul imobil are deschidere la drum pietruit de cca 70 ml.

3.2 Localizare – harta



Amplasament analizat

3.3 Studiu de vandabilitate (Analiza pieței imobiliare)

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

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

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

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

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

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

3.3.1 Piața terenurilor

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

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

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

Aria pieței este zona comunei Baia unde oferta de terenuri se încadrează în intervalul 4,47-6,25 euro/mp.

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

Iată câteva din ofertele aferente zonei:

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-comuna-rasca-sat-buda-judet-suceava-IDtM2M>

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

1.790 m² **8 000 €**

Teren întravilan, comuna Râșca, sat Buda, județ Suceava

174 Rpri m² Anul: 2010 (10% / 15%) Perioada imortalitatii: 30 ani

Prezentare generală

Suprafață	1.790 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinație	slab (90° la 20°)	Securitate	gard
Vizionare la distanță	Vezi imaginea	Tip vânzător	privat

Descriere

Cate situat între marșurile Sălcăra și Buda. Suprafață 1790 mp, front liniar 30 mt, țesut și strada DJ 135 A.

<https://lajumate.ro/teren-3900mp-intravilan-spataresti-falticeni-14185412.html>

Teren 3,900mp, intravilan, Spataresti-Falticeni

Suceava, Suceava

Acum 5 zile

17.900 EUR

Emilian Ditu
0745068979

TRIMITE MESAJ

SALVEAZĂ ANUNȚUL

Zona Nord-Vest **Tip teren** Teren construcții

Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m ²)	3900
Front strada (metri)	50	Utilități	Da

Preț negociabil

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

Zona	Nord-Vest	Tip teren	Teren construcții
Clasificare teren	Intravilan	Suprafață teren (m²)	3900
Fronti stradale (metri)	50	Utilități	Da

✓ Preț negociabil

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare COMISION 0% LA CUMPĂRĂTOR.


Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan în suprafața de 3900 mp în Spătărești-Fălticeni, situat la aproximativ 5 minute de mers cu mașina față de centrul orașului Fălticeni.



Terenul are două fronturi stradale, unul de 50 m, iar celălalt de 200 m. Utilitățile sunt în apropiere.


Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!


Publicat prin [HomeZZ.ro](https://www.homezz.ro), vezi anunțul complet [aici](#).

 RAPORTEAZĂ ANUNȚUL


 **Emilian Ditu**
COMPANIE


 **0745068979** 


 **TRIMITE MESAJ**



 **SALVEAZĂ ANUNȚUL**

<https://www.olx.ro/d/oferta/teren-de-vanzare-in-boroaia-IDfYU4r.html>





PRIVAT 

 **Dana**
Pe OLX din mai 2017
Activ pe 18 decembrie 2022


 **078 335 8304**  Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

 **Boroaia,**
Suceava 



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.
Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu
are în aplicare. 

Postat 18 decembrie 2022

Teren de vanzare in Boroaia

20 000 €

 PROMOVEAZĂ  REACTUALIZEAZĂ

DESCRIERE

Teren de vanzare: 3200mp in Boroaia. Are acces la toate utilitățile. Pentru mai multe detalii Dana- 07*****44

4 ANALIZA DATELOR ȘI CONCLUZIILE

4.1 Cea mai bună utilizare

Conform cu Standardele Internaționale de Evaluare, ediția 2022, "IVS Cadrul general"- cea mai bună utilizare este utilizarea unui activ care îi maximizează productivitatea și care este posibilă, permisă legal și fezabilă financiar. Cea mai bună utilizare poate fi continuarea utilizării existente a activului sau o utilizare alternativă, determinată de utilizarea pe care un participant pe piață ar intenționa să o dea unui activ, atunci când stabilește prețul pe care ar fi dispus să îl ofere.

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

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

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

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

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

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

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 liber ».

4.2.1.2. Metodologie

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

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

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

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

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

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

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

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

- 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 aplica asupra prețurilor totale ale terenurilor comparabile, asupra prețurilor unitare ale acestora sau a ambelor.

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

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

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

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

Abordarea prin piata - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparatie	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corectii specifice tranzactiei					
1	Pret tranzactie/oferta (EUR)		8.000	17.900	20.000
	Suprafata (mp)	625,00	1.790,0	3.900,0	3.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		4,47	4,59	6,25
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-25%	-30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,1	-1,1	-1,9
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 25 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabilele 1 și 2 s-a utilizat marja de negociere -25%, iar pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere de -30%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,4	3,4	4,4
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)		3,4	3,4	4,4

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

	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)		3,4	3,4	4,4
	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)		3,4	3,4	4,4
	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)		3,4	3,4	4,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	13.09.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		3,4	3,4	4,4
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, comuna Baia, județul Suceava	comuna Râșca, județul Suceava	comuna Fântâna Mare, sat Spătărești, județul Suceava	comuna Boroaia, jud. Suceava
	Ajustare (%)		-15,0%	-15,0%	-25,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-1,1
	Justificare ajustare	Comparabilele 1 și 2 s-au ajustat cu -15%, iar comparabila 3 s-a ajustat cu -25%, deoarece acestea sunt situate în zone mai bune față de proprietatea subiect.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-25,0%	-25,0%	-25,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,8	-0,9	-1,1
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 25% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit.			
9	Suprafata	625,00	1.790,00	3.900,00	3.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-1.165,0	-3.275,0	-2.575,0
	Ajustare (%)		1,20%	3,30%	2,60%

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

Valoare ajustare (EUR/mp)		0,04	0,11	0,11	
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(625-1790)/100 * 0.1\% = 1,2\%$ 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	70,33 ml	20 ml	50,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		5,0%	2,0%	4,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,2	0,1	0,2
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(70,33-20,00)*0.1\% = 5,0\%$ 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		-1,1	-1,2	-1,9
	Ajustare NETA (%)		-33,8%	-34,7%	-43,4%
	Ajustare BRUTA		1,5	1,6	2,5
	Ajustare BRUTA (%)		46,2%	45,3%	56,6%
	Numar ajustari (diferite de zero)		4	4	4

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

Valoare ajustata (EUR/mp)		2,22	2,25	2,48
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)	2,22	2,25		
Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	2,22			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	1.387	rounjit	1.400	2,24
Valoare teren (LEI)			6.867	10,99

Data evaluarii (zz.II.aaaa): 13.09.2022
1 EUR= 4,9047

✓ Valoarea unitara = 2,29 EURO /mp.

Astfel, valoarea amplasamentului este:

✓ $V_{\text{teren}} = 1.400 \text{ EURO}$ (echivalent a 6.867 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

✓ 1.400 EURO

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

Astfel, în opinia evaluatorului, valoarea justă a proprietății imobiliare "Teren în suprafață de 625 mp identic cu parcela 1N din intravilanul comunei Baia" este de:

6.867 LEI

(Echivalent a 1.400 EURO)

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

- o valoarea este una globală, fără TVA;
- o valoarea include cotele părți indivize aferente imobilului;

Teren în suprafață de 625 mp situat în intravilan com. Baia, jud. Suceava, nr. cad. 37327

- cursul de schimb considerat este de 1 EUR – 4,9047 LEI;
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile limitative și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- valoarea nu ține seama de responsabilitățile de mediu și de costurile implicate de conformarea la cerințele legale;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- opinia de mai sus nu reprezintă valoarea pentru asigurare.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



6 Anexe

6.1 Fotografii



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
 PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 37327 Baia

Nr. cerere	34862
Ziua	16
Luna	12
Anul	2022

Cod verificare
 100122041717



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	37327	625	Teren neimprejmut;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31650 / 17/12/2020		
Act Notarial nr. 4440, din 17/12/2020 emis de Apostol Maria;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 37327 a imobilului cu numarul cadastral 37327/UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36085 inscris in cartea funciara 36085;	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1026, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36085/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3895 din 26/02/2018;	A1
6741 / 17/03/2021		
Act Administrativ nr. HCL11, 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 .

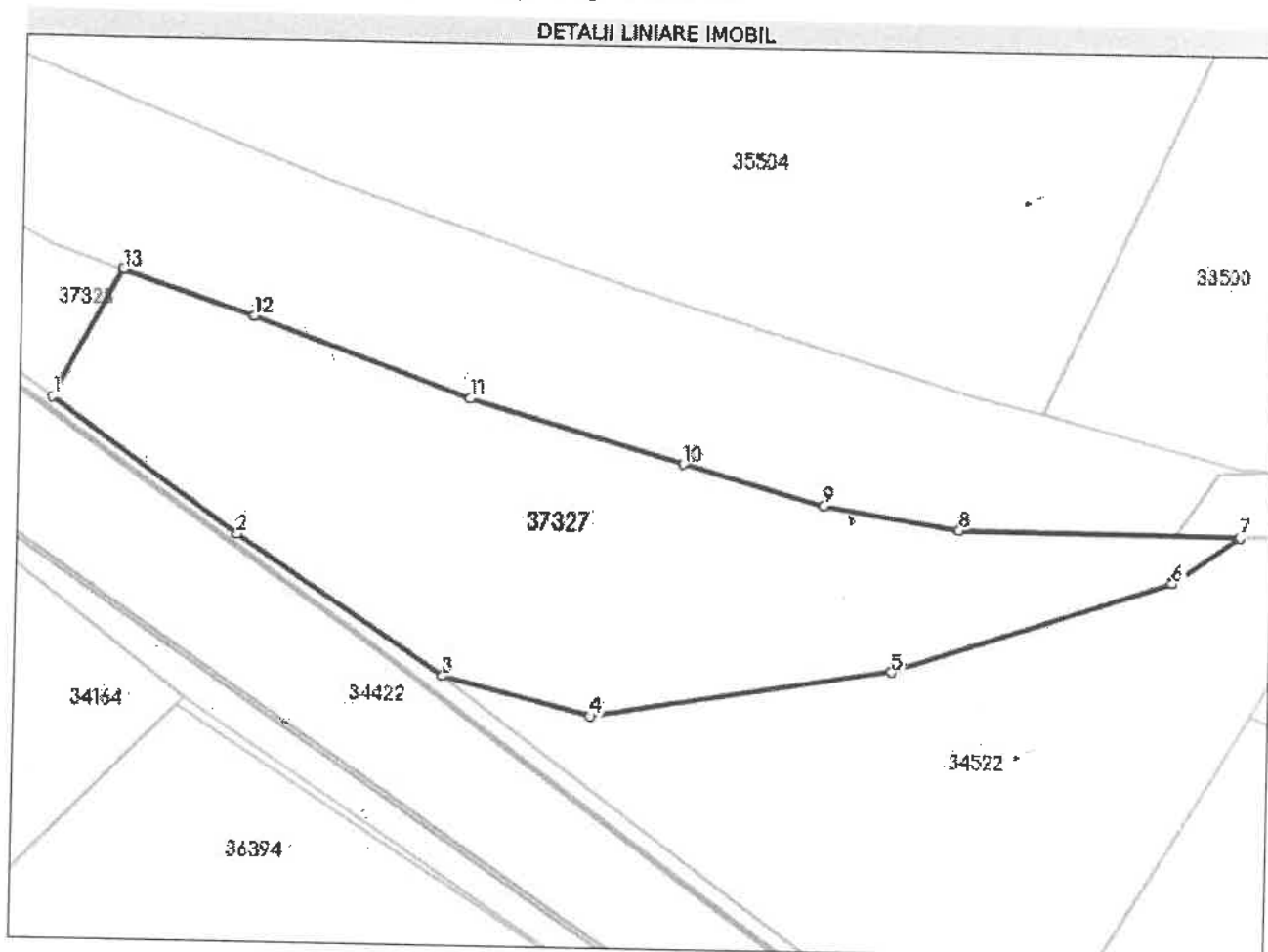
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
37327	625	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	DA	625	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	12.341
2	3	13.335
3	4	8.26
4	5	16.224
5	6	15.749
6	7	4.43

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	15.095
8	9	7.315
9	10	7.856
10	11	12.004
11	12	12.306
12	13	7.441
13	1	7.851

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

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

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

Data și ora generării,

16/12/2022, 12:22