

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.4239 din 17.05.2023;
- Raportul de specialitate comun al Compartimentului buget, finanțe –contabilitate, Compartimentul juridic , înregistrat sub nr. 4241 din 17.05.2023
- 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 proprietatea privată a comunei Baia , după cum urmează:

1. suprafața de 1.000 mp teren categoria arabil, este situată în intravilanul comunei Baia , strada Vișinilor, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr 38722 a comunei Baia număr cadastral 38722 (Anexa 1);
2. suprafața de 574 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36301 a comunei Baia , număr cadastral 36301.(Anexa 2);
3. suprafața de 206 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Afinelor, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38595 a comunei Baia , număr cadastral 38595. (Anexa 3);
4. suprafața de 720 mp teren, categoria curți construcții, situată în intravilanul comunei Baia, strada Invatator Mihai Gavrilescu,nr.43 județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr.38776 a comunei Baia , număr cadastral 38776 -C1. (Anexa 4);
5. suprafața de 287 mp teren, categoria faneata, situată în intravilanul comunei Baia , județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38658 a comunei Baia, număr cadastral 38658 . (Anexa 5);
6. suprafața de 500 mp teren, categoria pasune, faneata si neproductiv situată în intravilanul comunei Baia, strada Dorului, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38728 a comunei Baia , număr cadastral 38728 (Anexa 6);
7. suprafața de 686 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36052 a comunei Baia , număr cadastral 36052. (Anexa 7);

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

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

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

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

- pentru suprafața de 1000 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia , strada Vișinilor , este de 24.880 lei, conform raportului de evaluare prevazut in Anexa 8, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 574 mp teren, categoria neproductiv si ape statatoare , situată în intravilanul satului Baia, este de 14.530,00 lei conform raportului de evaluare prevazut in Anexa 9, fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 206 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada Afinelor , comuna Baia, este de 5.177,00 lei, conform raportului de evaluare din Anexa 10 , fiind superioară valorii de inventar;
- pentru suprafața de 720 mp teren, categoria neproductiv , situată în intravilanul satului Baia, strada Invatator Mihai Gavrilescu,nr.43 comuna Baia, este de 18.000 , conform valorii de inventar stabilit prin HCL nr.108 din 21.11.2022 , fiind superioară raportului de evaluare prevazut in Anexa 11;
- pentru suprafața de 287 mp teren, categoria fâneata, situată în intravilanul satului Baia, comuna Baia,este de 7.215, lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 12, fiind superioara valorii de inventar.
- pentru suprafața de 500 mp teren, categoria pășune/neproductiv/fâneată, situată în intravilanul satului Baia, strada Dorului, comuna Baia,este de 14.216 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 13, fiind superioara valorii de inventar
- pentru suprafața de 686 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul satului Baia, strada Dorului, comuna Baia,este de 15.765 lei, conform raportului de evaluare prevazut în Anexa 14, 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.

Nr. 4239 din 17.05.2023

**Primar,
Maria TOMESCU**

**Avizat pentru legalitate,
Secretar general UAT Baia,
Rodica COCEAN**

ROMÂNIA
JUDEȚUL SUCEAVA
COMUNA BAIA
Compartiment financiar contabil
Compartiment juridic
Nr. 4241 din 17.05.2023

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 4239 din 17.05.2023 privind vânzarea prin licitație publică deschisă a unor bunuri imobile-teren situate în Comuna Baia, județul Suceava, proprietate privată a comunei Baia

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

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

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

1. Terenul în suprafața de 1.000 mp teren, categoria arabil, este situată în intravilanul comunei Baia , strada Vișinilor, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr 38722 a comunei Baia număr cadastral 38722.

Prețul minim al vânzării este de 24.880,00 lei și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 89** întocmit la data de 17.11.2022 de către P.F.A. ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este mai mare decât valoarea de inventar al imobilului 11.250 lei, aceasta fiind aprobată prin HCL 85 din 29.09.2022 privind modificarea inventarului domeniului privat al comunei Baia. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafața de teren nu sunt realizate construcții și este parțial împrejmuită (gard lemn, gard de bolțari).

2. Terenul în suprafața de 574 mp teren, categoria arabil, situată în intravilanul comunei Baia, strada Cocorilor, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36301 a comunei Baia , număr cadastral 36301.

Prețul minim al vânzării este de 14.530 lei și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 103** întocmit la data de 25.11.2022 de către P.F.A. ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare

este de **14.530 lei** fiind superioara valorii de inventar al imobilului, aprobata prin HCL 148/14.12.2018 privind modificarea si completarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, aceasta fiind de 4.316 lei. (poz 24 câmp la gogu) Suprafata de teren a carei categorii de folosinta este arabil este partial imprejmuit .

3. Terenul in suprafata de 206 mp teren, categoria arabil, situata în intravilanul comunei Baia, strada Afinelor, județul Suceava înscris în Cartea Funciara nr. 38595 a comunei Baia , număr cadastral 38595.

Prețul minim al vânzării este de **5.177,00 lei** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr 99** întocmit la data de 24.11.2022 de către P.F.A. ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este **superioara** valorii de inventar al imobilului , aceasta fiind aprobata prin HCL 40 din 27.05.2022 privind aprobarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, valoarea fiind de **2.261 lei**. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii și este imprejmuit cu gard de tabla si plasa.

4. Terenul in suprafata de 720 mp teren, categoria curți construcții, situată în intravilanul comunei Baia, strada Invatator Mihai Gavrilescu, județul Suceava înscris în Cartea Funciara nr.38776 a comunei Baia , număr cadastral 38776.

Prețul minim al vânzării este de **18.000,00 lei** și este determinat in conformitate cu HCL 108 din 21.11.2022.

Având in vedere faptul ca prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr 129** intocmit la data de 21.12.2022 de către P.F.A. ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA este de 16.960 lei si este inferior valorii de inventar al imobilului, se va avea in vedere ca pretul cu care acesta va fi scos la licitatie sa fie prețul cel mai ridicat, adica cel de 18.000 lei.

Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren sunt realizate constructii, fiind partial imprejmuit cu gard de beton, lemn si plasa. Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL 108 din 21.11.2022.

5. Terenul in suprafata de 287 mp teren, categoria faneata, situată în intravilanul comunei Baia, strada Cocorilor, județul Suceava înscris în Cartea Funciara nr. 38658 a comunei Baia, număr cadastral 38658 .

Prețul minim al vânzării este de **7.215,00** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr 92** intocmit la data de 18.11.2022 de către P.F.A. ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA. Valoarea stabilita in inventar de **2.155 lei este inferioara** valorii stabilite prin raporul de evaluare,. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii si este partial imprejmuit cu gard de plasa de sarma. Terenul se afla inscris in inventarul domeniului privat al comunei Baia HCL nr. 50 din data de 30.06.2020 (poz.144 din anexă, supusă dezmembrării calculul valorii din inventar fiind făcut cu ajutorul regulii de trei simplă).

Suprafata de teren a carei categorii de folosinta este faneata intravilan, nu este din categoria acelor prevazute de OUG nr.34/2013.

6. Terenul in suprafata de 500 mp teren, categoria pasune, faneata si neproductiv situata in intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 38728 a comunei Baia , număr cadastral 38728, este un teren format dintr-o alipire a urmatoarelor imobile respectiv :

- nr cad 35869 CF 35869

- nr. cad 38632 CF 38632

- nr. cad 38629 CF 38629

Prețul minim al vânzării este de **14.216,00 lei** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 134** intocmit la data de 23.12.2022 de către P.F.A. ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este de 14.216 lei fiind mai mare decât valoarea de inventar al imobilului de **3.092 lei**, aceasta fiind aprobată prin HCL 101 din 27.10.2017 privind modificarea inventarului domeniului privat al comunei Baia, HCL 44 din 29.09.2009, precum si HCL 53 din 20.06.2022 Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii, terenul fiind imprejmuit.

7. Terenul in suprafata de 686 mp teren, categoria arabil, situata în intravilanul comunei Baia, județul Suceava înscris în Cartea Funciară nr. 36052 a comunei Baia , număr cadastral 36052.

Prețul minim al vânzării este de **15.765,00 lei** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, avându-se in vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 104** intocmit la data de 28.11.2022 de către P.F.A. ȚIBULCĂ CRISTINA – ELENA. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este de 15.765 lei fiind mai mare decât valoarea de inventar al imobilului 3.087 lei, aceasta fiind aprobată prin HCL 101 din 27.10.2017 (poz 9) privind modificarea inventarului domeniului privat al comunei Baia. Potrivit extrasului de carte funciara pe suprafata de teren nu sunt realizate constructii si nu este imprejmuit.

Consilier principal
Florea Andreea

Consilier juridic
Iftimie Ana -Maria

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 686 mp,
avand numarul cadastral 36052 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT
Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO66TREZ59321390207XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10.1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 686 mp, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 36052 UAT Baia cu nr. cad. 36052 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **15.765 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 104** întocmit la data de **28.11.2022** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este superioară valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 3.087 lei, **conform HCL 101 din 27.10.2017.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **15.765 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 1.576,50 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate

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

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

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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

*Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr cadastral
36052 cu suprafața de 686 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 36052, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

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

C. Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

- prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

- prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

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

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;

- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. Elementele de pret:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 15.765,00 lei.

- Preț pornire licitație: 15.765,00 lei

- Garantia de participare la licitație: 1.576,50 lei;

- Preț documentație de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

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

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

PRIMAR ,
Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil,
consilier principal Florea Andreea

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 574 mp,
avand numarul cadastral 36301 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT
Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO66TREZ59321390207XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 574 mp, având categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 36301 UAT Baia cu nr. cad. 36301 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **14.530 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 103** întocmit la data de **25.11.2022** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raporul de evaluare este egala cu valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 4.316 lei.

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **14.530 lei**.

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 1.453 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei**. **Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

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

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

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

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

Pe plicul exterior se va mentiona

*Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral
36301 cu suprafata de 574 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 36301, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 44 din 29.09.2009 modificata si completata prin HCL 148/2018.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

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

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 14.530,00 lei.

- Preț pornire licitație: 14.530,00 lei
- Garantia de participare la licitație: 1.453,00 lei;
- Preț documentație de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

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

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

PRIMAR ,
Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil,
consilier principal Florea Andreea

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 206 mp,
avand numarul cadastral 38595 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT
Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO66TREZ59321390207XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 206 mp, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38595 UAT Baia cu nr. cad. 38595 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **5.177 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 99** întocmit la data de **24.11.2022** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este superioară valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 2.261 lei, **conform HCL 40 din 27.05.2022.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **5.177 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 517,70 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate

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

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

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedura:

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

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

Pe plicul exterior se va menționa

*Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr cadastral
38595 cu suprafața de 206 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

a) Declarație de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;

c) O fișă cu informații privind ofertantul (F2)

d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;

e) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;

f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;

g) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3

i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/fizice autorizate);

j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;

k) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (**F4**), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 38595, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 40 din 27.05.2022.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

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

E. Elementele de pret:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 5.177 lei.

- | | |
|---|-------------------------|
| - Preț pornire licitație: | 5.177,00 lei |
| - Garantia de participare la licitație: | 517,70 lei; |
| - Preț documentație de atribuire: | 10 lei – nereturnabilă. |

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

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

PRIMAR ,
Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil,
consilier principal Florea Andreea

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 287 mp,
avand numarul cadastral 38658 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat
UAT Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO66TREZ59321390207XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data - limita de depunere a ofertelor.

(5) Autoritatea contractanta are obligatia de a transmite raspunsurile insozite de intrebările aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentei sectiuni, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

Art.8. (1) Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca au fost depuse cel puțin două oferte valabile

(2) In cazul in care in urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractanta este obligata sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitație.

(3) In cazul organizării unei noi licitatii potrivit alin (2), procedura este valabila in situatia in care se vor depune doua oferte valabile.

(4) Sunt considerate oferte valabile care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini al licitației

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

(2) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor solicitate potrivit prezentei documentatii.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte sa întrunească condițiile prevăzute in prezenta documentatie. In caz contrar , se anulează procedura de licitație si se organizează una nouă.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal in care se va preciza rezultatul analizei, care va fi semnat de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului verbal prevazut la alin (4) de către toți membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanți.

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

(7) In baza procesului - verbal, comisia de evaluare intocmește, in termen de o zi lucrătoare, un raport pe care il transmite conducatorului autorității contractante.

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

(9) Pe parcursul aplicării procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune vanzatorului solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerintele solicitate.

(10) In termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, vanzatorul o transmite ofertantilor vizati.

(11) Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea vanzatorului in termen de 5 zile lucratoare de la primirea acesteia.

(12) In cazul in care ofertantul declarant castigator refuza incheierea contractului, procedura de atribuire se anuleaza , iar vanzatorul reia procedura , in conditiile legii.

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10.1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 287 mp, având categoria de folosință FANETE, intabulat în cartea funciară nr. 38658 UAT Baia cu nr. cad. 38658 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **7.215 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 92** întocmit la data de **18.11.2022** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raportul de evaluare este superioară valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 1.639 lei, **conform HCL 50 din 30.06.2020.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **7.215 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 721,50 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate

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

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

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedura:

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

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

Pe plicul exterior se va menționa

*Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr cadastral
38658 cu suprafața de 287 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

a) Declarație de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;

c) O fișă cu informații privind ofertantul (F2)

d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;

e) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;

f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;

g) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3

i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/fizice autorizate);

j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;

k) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (**F4**), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 38658, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

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

C. Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

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

E. Elementele de pret:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 7.215,00 lei.

- Preț pornire licitație: 7.215,00 lei
- Garantia de participare la licitație: 721,50 lei;
- Preț documentație de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

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

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

PRIMAR ,
Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil,
consilier principal Florea Andreea

Președintele de ședință,

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

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 1.000 mp,
avand numarul cadastral 38722 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT
Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO66TREZ59321390207XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 1.000 mp, avand categoria de folosinta ARABIL, intabulat în cartea funciară nr. 38722 UAT Baia cu nr. cad. 38722 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **24.880 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 89** întocmit la data de **17.11.2022** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 11.250 lei, **conform HCL 85 din 29.09.2022.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **24.880 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 2.488 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare

pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

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

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea procedura:

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

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

Pe plicul exterior se va menționa

Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr cadastral 38722 cu suprafața de 1000 mp.

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

a) Declarație de participare (F1), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice sau reprezentant legal al persoanei juridice;

c) O fișă cu informații privind ofertantul(F2)

d) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;

e) Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;

f) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul - pentru persoane juridice;

g) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate;

h) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară - pentru persoane juridice F3

i) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/fizice autorizate);

j) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată - pentru persoane fizice și juridice;

k) **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (**F4**), închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare și se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 38722, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 85 din 29.09.2022.**

Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

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

E. Elementele de pret:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 24.880,00 lei.

- | | |
|---|-------------------------|
| - Preț pornire licitație: | 24.880,00 lei |
| - Garantia de participare la licitație: | 2.488,00 lei; |
| - Preț documentație de atribuire: | 10 lei – nereturnabilă. |

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

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

PRIMAR ,
Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil,
consilier principal Florea Andreea

Președintele de ședință,

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

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE 500 mp,

avand numarul cadastral 38728 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT
Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO66TREZ59321390207XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 500 mp, având categoria de folosinta PASUNE , NEPRODUCTIV SI FANTEATA , intabulat în cartea funciară nr. 38728 UAT Baia cu nr. cad. 38728 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **14.216 lei** și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare **nr. 134** întocmit la data de **23.12.2022** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilită prin raporul de evaluare este superioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 3.092 lei, **conform HCL 101 din 27.10.2017 si HCL 53 din 30.06.2022.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul de mai sus: **14.216 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **în valoare de 1.421,60 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

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

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

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

Documente licitația publică organizată pentru vânzarea terenului identificat prin număr cadastral 38728 cu suprafața de 500 mp.

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 38728, situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia, conform **HCL 44 din 29.09.2009, cu modificările și completările ulterioare (HCL 101 din 27.10.2017, HCL 53 din 30.06.2022)**.

C. Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

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

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

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

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 14.216,00 lei.

- | | |
|---|-------------------------|
| - Preț pornire licitație: | 14.216,00 lei |
| - Garantia de participare la licitație: | 1.421,60 lei; |
| - Preț documentație de atribuire: | 10 lei – nereturnabilă. |

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

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

PRIMAR ,
Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil,
consilier principal Florea Andreea

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind vanzarea prin licitatie publica a imobilului in suprafata de 720 mp,
avand numarul cadastral 38776 situat in comuna Baia, judet Suceava ce apartine domeniului privat UAT
Comuna Baia

Sectiunea I

INFORMATII GENERALE PRIVIND VANZATORUL

Art 1. COMUNA BAIJA cu sediul în localitatea Baia , comuna Baia, str. Nicolae Stoleru, nr 2, județul Suceava, telefon 0230572504, fax 0230540990, cod fiscal 4674790, cont trezorerie RO66TREZ59321390207XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Falticeni, reprezentată prin doamna Maria Tomescu - PRIMAR, în calitate de Primar.

Sectiunea II

INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURILOR DE VANZARE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

CAIET DE SARCINI

Art 10. Informatii generale privind obiectul vanzarii

10 .1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITATII ADMINISTRATIEI PUBLICE

Proprietar: UAT Comuna Baia

Organizatorul procedurii: Primaria comunei Baia

Date de contact:

Adresa: Baia, str. Nicolae Stoleru nr 2

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

10.2. LEGISLATIA APLICATA

-Ordonanta de urgenta nr 57/2019 privind Codul Administrativ

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

10.3 OBIECTUL VANZARII

Obiectul prezentului caiet de sarcini este, vânzarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Baia, județul Suceava, în suprafață totală de 720 mp, avand categoria de folosinta CURȚI CONSTRUCȚII, intabulat în cartea funciară nr. 38776 UAT Baia cu nr. cad. 38776-C1 având vecinătățile conform extrasului de carte funciara.

Imobilul se află în proprietatea Comunei Baia, domeniu privat.

10.4 TIPUL DE PROCEDURA APLICATA

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

10.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Prețul minim al vânzării pentru terenul ce face obiectul caietului de sarcini, este **16.960 lei** și este determinat in conformitate cu prevederile legale in vigoare, fiind stabilit prin raportul de evaluare **nr. 129** intocmit la data de **21.12.2022** de către P.F.A ȚIBULCA CRISTINA - ELENA și ținând cont de zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice ale terenului, amplasamentul în cadrul localității, etc. Valoarea stabilita prin raporul de evaluare este inferioara valorii de inventar al imobilului, aceasta fiind de 18.000 lei, **conform HCL 108 din 21.11.2022.**

Prețul licitat al vânzării, va fi cel puțin egal cu cel in scris la punctul de mai sus: **18.000 lei.**

10.6 CUANTUMUL SI NATURA GARANTIILOR

Garanția de participare în valoare de 10% din prețul inițial de vânzare a bunului imobil, este **in valoare de 1.800 lei** iar contravaloarea **Caietului de sarcini** este de **10 lei. Ambele taxe** se achită la casieria Primăriei Baia. Garanția se restituie participanților a căror oferte vor fi declarate necâștigătoare pe bază de cerere scrisă (Formular F5). Garanția de participare a ofertantului câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

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

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

10.7 DESFASURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

Art 11. CONDITII GENERALE ALE VANZARII TERENULUI

11.1 CONDITII DE ELIGIBILITATE

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

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

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

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

11.2. MODALITATI DE PLATA

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

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

11.3. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

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

SECȚIUNEA IV

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Prezentarea ofertelor va respecta urmatoarea procedura:

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

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

Pe plicul exterior se va mentiona

*Documente licitatie publica organizata pentru vanzarea terenului identificat prin numar cadastral
38776 cu suprafata de 720 mp.*

Numele/denumirea _____

Adresa / Sediul ofertantului _____

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

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

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

Plicul exterior va conține următoarele documente de calificare:

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

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

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

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

SECȚIUNEA V

INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

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

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

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

SECȚIUNEA VI

NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

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

SECȚIUNEA VII

INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

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

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

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

SECȚIUNEA VIII

DISPOZIȚII FINALE

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. Denumirea și sediul autorității administrației publice:

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

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

Cod fiscal : 4674790

Numarul de telefon 0230 572 504, Fax 0230 540 990

E-mail: primariabaia@gmail.com

B. Obiectul vânzării:

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice interesate să depună oferte în vederea vânzării terenului cu numărul cadastral 38776 situat în comuna Baia, județ Suceava ce aparține domeniului privat UAT Comuna Baia.

Terenul se afla înscris în inventarul domeniului privat al comunei Baia **HCL 108 din 21.11.2022.**

C. Motivele care justifică inițierea vânzării:

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

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

- prevederile art. 363 alin. (4) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

- prevederile art. 84 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

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

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;

- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea vânzării terenului.

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

E. Elementele de preț:

Prețul estimat s-a stabilit conform art. 363 alin. (6) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, iar valoarea rezultată este 18.000,00 lei.

- Preț pornire licitație: 18.000,00 lei

- Garantia de participare la licitație: 1.800,00 lei;

- Preț documentație de atribuire: 10 lei – nereturnabilă.

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

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

PRIMAR ,
Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil,
consilier principal Florea Andreea

Nr. 104/28.11.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 36052 din CF 36052

Situat în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 28.11.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIȚA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAIJA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 686 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 36052 UAT Baia, nr. top./cad. 36052.

Accesul la proprietate - fără cale de acces.

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

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

Valoare Piață proprietate = 3.200 EUR (echivalent a 15.765 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 686 mp este de 3.200 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

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 generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

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

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 686 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 36052 Baia, nr. top./cad. 36052.

Accesul la proprietate – fără cale de acces.

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 36052. Proprietatea este identificată juridic prin CF 36052 Baia, nr. top./cad. 36052.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36052 Baia

Nr. cerere 28667
Ziua 24
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100120254356



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36052	686	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3708 / 22/02/2018		
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIJA- CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 981, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIJA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
1/1	1) COMUNA BAIJA, DOMENIUL PRIVAT	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate – fără cale de acces.

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 24.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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(ă) 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.

Conceptul **valoarea de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. 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.).

2.5.2. 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 – 4,9266 LEI.

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

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 28.11.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 28.11.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 28.11.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

Inspecția și fotografierea proprietății a fost realizată de către evaluator imobiliar Țibulea Cristina - Elena în prezența reprezentantului proprietarului.

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro

- olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței

contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 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;
- **ALTE DATE** 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,
- **ALOCARE** 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; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

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.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

Standarde pentru utilizări specifice

Glosar 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care

- restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
 - Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
 - Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 36052 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **686,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafața mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	36052	36052/Baia	686,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			686,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona primăriei Baia.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin nr. cad. 36052 la drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 686,00 mp fără acces.

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate – fără cale de acces.

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36052	686	Teren neîmprejmuit;

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Casele noi cu teren aferent din cartierul Burdujeni și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. *Abordarea prin piață*

4.2.1. *Metodologie*

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- *Comparația directă*
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. *Comparația directă*

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilize

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDS2AN.html>

Teren intravilan 23953mp, comuna Baia-Casteiului de Apa, jud.Suceava

Suceava (judet), Calea Unirii nr.6, Suceava (judet), Bortoluzzi, Suceava (judet)

169 900 €

23.953 m²

< >

5/7

Administrația Județeană de Imobiliare S.C. DJK
Oficiu Servicii S.R.L. Sfârșitului lumii

120 x 2000

Sunt interesat de aceasta proprietate și as dori să obțin mai multe informații înainte de a efectua o vizită Multumesc!

Adresați-vă agentului sau contactați-l direct pe site-ul nostru

Vreau să primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza în Favorite

Reportarea

Rata estimată: 3.69% RON Anual	Anuit.: 126.151 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Folosirea calculatorului de credite
--	-------------------------------------	---	-------------------------------------

Prezentare generala

Suprafata	23.953 mp	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Care informatii	Securitate	Care informatii
Vizionare la distanta	Care informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

Agencia imobiliara

RE/MAX Masters

RE/MAX
Masters

0742 274 274

Str. Florilor 7A, Ap.B. Parter Sfântu Ilie
Schișeu Suceava (localitate)

Viziti toate ofertele

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Bărdăjeni, Suceava (judet)

9 600 m² 67 900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



1/7



Emilian Olcu
Agentie:
0745 868 979

Numar de carti

Ima

+88 Numarul sau de contact

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

120 / 2000

Adresa si/ora de lucru: S.C. O.S. Online Services S.R.L. (Borislav.ro)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Teren Intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Bărdăjeni, Suceava (judet)

67 900 €
7 C/m²

Rata estimata: 1.477 RON / luna

Avanz: 59.418 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPĂRĂTOR.

Ocazie unica pentru investiti, teren intravilan cu o suprafata de 9600 mp in comuna Baia-Movila Mica, la posesia secundara asfaltata.

In apropiere este firma Tenno-Word.

Terenul are actele la zi si are un front stradal la soseaua secundara asfaltata de 20 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii!

Agentie imobiliara

RE/MAX Masters

RE/MAX
Masters

742 oferte imobiliare

Str. Pioneer 7A, Ap.3, Parter, Sfantu Ilii,
Scheia, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Pornit 29 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Pretul e negociabil

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoane fizice

Suprafata utila: 3 200 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitate Boia, Jud. Suceava str. Dănilului. Utilitati: strada compozita asfaltata, retea de energie electrica si acces la si doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii Nr. Telefon 07*****49

Vizualizat 1525

Reporteaza

ID: 243099572

PRIVAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 15 noiembrie 2022

074 916 9749

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de la acest vânzător >

LOCALIZARE

Boia,
Suceava



DISPONIBILITATE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare, legea privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

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)		169.900	67.900	30.000
	Suprafata (mp)	686,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Condiții de finanțare	La piața	La piața	La piața	La piața
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
4	Condiții de vânzare	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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt obiective. În acest caz nu se vor aplica ajustări.			
5	Cheltuieli necesare imediat după cumpărare	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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
6	Condiții de piața	28.11.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustări.			
Corecții specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Fara acces	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-10,0%	-10,0%	-10,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,5
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 10% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce nu are acces la drum.			
9	Suprafata	686,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.267,0	-8.914,0	-4.514,0
	Ajustare (%)		11,60%	4,50%	2,25%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,62	0,22	0,12
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectaza cu $(686-23953)/100 * 0.05\% = 11,6\%$ 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	-	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-25,0%	-1,0%	-1,5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	0,0	-0,1
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectaza cu $(0-500)*0.05\% = 25,0\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

Justificare ajustare		Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-1,2	-0,3	-0,5
	Ajustare NETA (%)		-23,4%	-6,5%	-9,3%
	Ajustare BRUTA		2,5	0,8	0,7
	Ajustare BRUTA (%)		46,6%	15,5%	13,8%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,07	4,63	4,71
	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)	4,71	4,71		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,71			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	3.232	rounit	3.200	4,66
	Valoare teren (LEI)			15.765	22,98

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 28.11.2022
1 EUR= 4,9266

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru acces: Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 10% negativ deoarece

- acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce nu are acces la drum;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(686-23953)/100 * 0.05\% = 11,6\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
 - Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(0-500)*0.05\% = 25,0\%$ negativ;
 - Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
 - Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
 - Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
 - Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 4,66 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 3.200 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 3.200 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 3.200 EURO = 15.765 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36052 Baia

Nr. cerere 28667
Ziua 24
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100120254356



TEREN Intravilan

A. Partea I. Descrierea Imobilului

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36052	686	Teren neîmprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
3708 / 22/02/2018		
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA- CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 981, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		

C. Partea III. SARCINI .

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

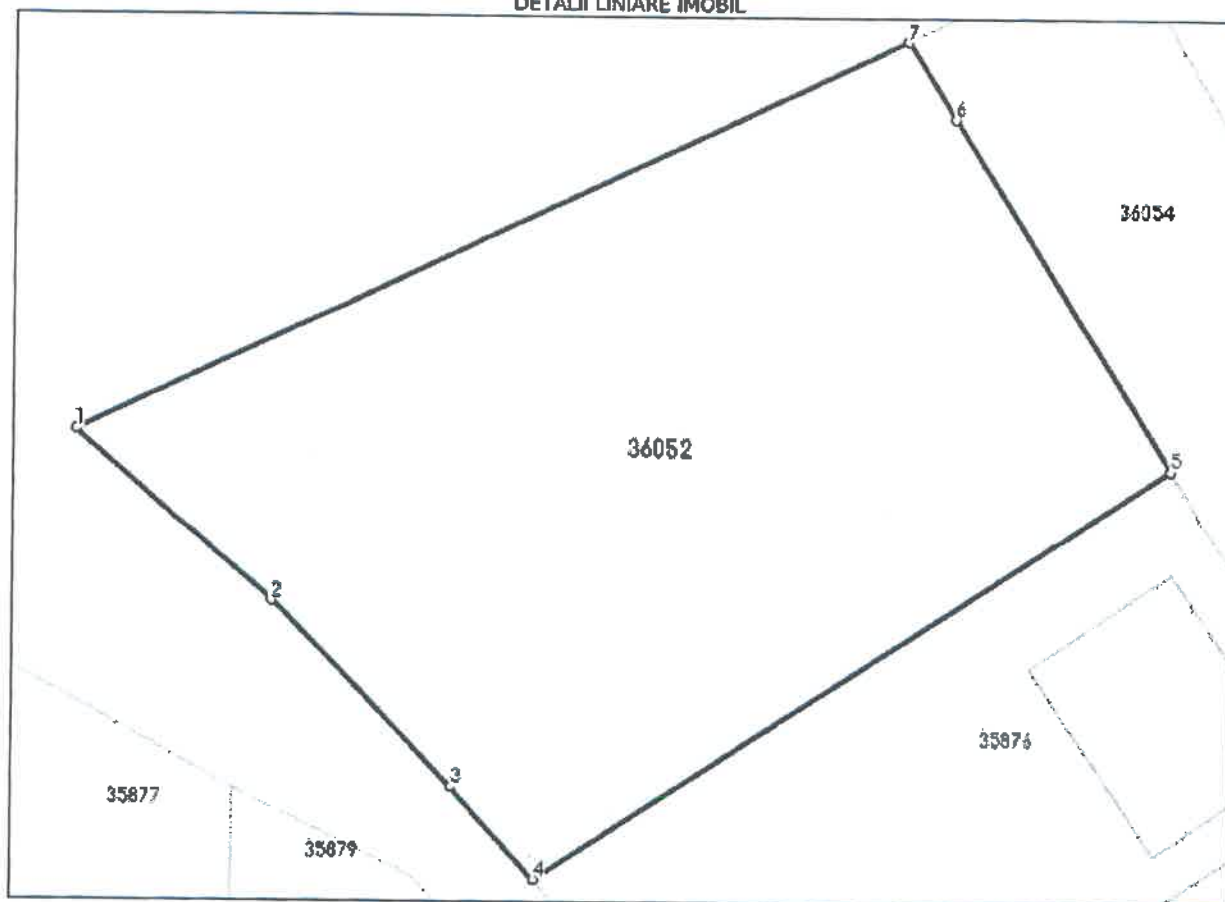
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36052	686	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	686	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.978
2	3	9.981
3	4	4.795
4	5	29.188
5	6	15.966
6	7	3.514

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
7	1	35.444

** 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,
24/10/2022, 10:03

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

Nr. 103/25.11.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 36301 din CF 36301

Situat în loc. Baia, strada Cocorilor, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

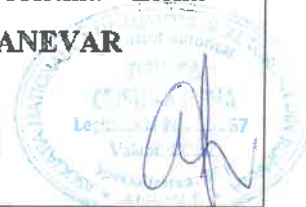
Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 25.11.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAJA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAIA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 574 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 36301 UAT Baia, nr. top./cad. 36301.

Accesul la proprietate se realizează din str. Cocorilor (stradă pietruită).

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

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

Valoare Piață proprietate = 2.950 EUR (echivalent a 14.530 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 574 mp este de 2.950 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

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 generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

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

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIJA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 574 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 36301 Baia, nr. top./cad. 36301.

Accesul la proprietate se realizează din str. Cocorilor (stradă pietruită).

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 36301. Proprietatea este identificată juridic prin CF 36301 Baia, nr. top./cad. 36301.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36301 Baia

Nr. cerere 28667
Ziua 24
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
X0120254366



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36301	574	Teren împrejmuit; teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27466 / 19/11/2018		
Act Notarial nr. 5153, din 16/11/2018 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciară 36301 a imobilului cu numărul cadastral 36301/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35891 înscris în cartea funciară 35891;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIȚA; Act Administrativ nr. 7507, din 11/09/2017 emis de PRIMĂRIA COMUNEI BAIȚA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIȚA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: poziție transcrisă din CF 35891/Baia, înscrisă prin încheierea nr. 19112 din 25/09/2017;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Cocorilor (stradă pietruită).

Menționi referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 24.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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(ă) 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.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. 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.).

2.5.2. Moneda raportului

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

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

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

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 25.11.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 25.11.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 25.11.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

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

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de

la proprietar

- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 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;
- **ALTE DATE** 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,
- **ALOCARE** 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; 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.*
- **PUBLICARE** intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANTĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport

și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

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.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire

la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea **acestora în** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 36301 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **574,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	36301	36301/Baia	574,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			574,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona primăriei Baia.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin nr. cad. 36301 la drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 574,00 mp și front de 66,33 ml la STR. COCORILOR (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din STR. COCORILOR (stradă pietruită).

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36301	574	teren împrejmuit; teren parțial împrejmuit

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Teren aferent din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este desori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDs2AN.html>

Suceava (judet), Calcea Unitatarii, Suceava (judet), Bortolupeni, Suceava (judet)

L 23 953 m² 169 900 €

Salvează la Favorite Contact



5/7

Emilian Olteu

Agentie

0745 063 979

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

120 x 2000

Administrativul acestui deal este S.C. DUX Online Services S.R.L. (Statutului meu)

☐ Vreau sa primesc si alte oferte similare

Terenui interesant

Salveaza la Favorite

Raportarea

Teren intravilan 23953mp. comuna Baia-Castelul de Apa, jud.Suceava

169 900 €

7 €/m²

Suceava (judet), Calcea Unitatarii, Suceava (judet), Bortolupeni, Suceava (judet)

Rata estimata: 3.696 RON Anual

Avanz: 126.351 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata

23.953 m²

Tip teren

teren intravilan

Inclinatie

Care informatii

Securitate

Care informatii

Vizionare la distanta

Care informatii

Tip vanzator

agencie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investiti, teren intravilan cu o suprafata de 23953 mp in comuna Baia vis a vis de Castelul de Apa, la soseaua principala.

Terenul are actele la zi si este la strada principala.

Terenul are un front stradal la soseaua principala asfaltata de 500 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Conectează agentul imobiliar pentru informatii suplimentare și pentru vizionarea proprietății.

Comparabila 2

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

L 9 600 m² **67 900 €**

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



1 / 7



Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

67 900 €

7 U/m²

Nota estimata:
1.477 RON / luna

Avanz:
50.416 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Reperose

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

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

Otăde unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 9600 mp în comuna Baia-Movila Mica, la șoseaua secundară asfaltată.

În apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are actele la zi și are un front stradal la șoseaua secundară asfaltată de 20 m.

Utilitățile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății

Agencie imobiliara
RE/MAX Masters

742 [afiliata numărul](#)

Ser. Florilor 7A, Ap. 2, Parter, Sfântu Ilie, Suceava, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Postat 28 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Renova foto

Suprafata utila: 3 200 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Locuitase Boia, Jud. Suceava str. Dăfinului. Utilitati: strada comunală asfaltată, rețea de energie electrică și acces la al doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii Nr. Telefon 07*****49

Vizualizări: 1825

Raportare

+33008372

PRIVAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022
Activ pe 13 noiembrie 2022

074 815 9749

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri ale acestei vânzător >

LOCALIZARE

Boia,
Suceava



DEPTUȘILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Areți nelămuriri?



PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

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)		169.900	67.900	30.000
	Suprafata (mp)	574,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77
	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta

	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	25.11.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, sat Baia, str. Cocorilor, comuna Baia, judetul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 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	574,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.379,0	-9.026,0	-4.626,0
	Ajustare (%)		11,70%	4,50%	2,30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,62	0,22	0,12
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(574-23953)/100 * 0.05\% = 11,7\%$ 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	66,33 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-21,7%	2,3%	1,8%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,2	0,1	0,1
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(66,33-500)*0.05\% = 21,7\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,8	0,1	0,0
	Ajustare NETA (%)		-15,0%	1,8%	-0,9%
	Ajustare BRUTA		2,0	0,6	0,5
	Ajustare BRUTA (%)		38,4%	11,8%	9,1%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,52	5,04	5,15
	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)	5,15	5,15		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5,15			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.954	rounjit	2.950	5,14
	Valoare teren (LEI)			14.530	25,31

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): **25.11.2022**

1 EUR= **4,9250**

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Nu au fost necesare ajustari;
- Ajustările pentru acces: Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit;

- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(574-23953)/100 * 0.05\% = 11,7\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(66,33-500)*0.05\% = 21,7\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 5.14 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.950 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 2.950 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 2.950 EURO = 14.530 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 36301 Baia

Nr. cerere 28667
Ziua 24
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100120254356



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36301	574	Teren împrejmuit; teren parțial împrejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27466 / 19/11/2018		
Act Notarial nr. 5153, din 16/11/2018 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciară 36301 a imobilului cu numărul cadastral 36301/Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 35891 înscris în cartea funciară 35891;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de CONSILIUL LOCAL COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7507, din 11/09/2017 emis de PRIMĂRIA COMUNEI BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35891/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 19112 din 25/09/2017;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36301	574	teren partial împrejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	574	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	9.188
2	3	57.166
3	4	10.863
4	1	57.456

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

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

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

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

Data și ora generării,

24/10/2022, 10:03



PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

la un. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, jud. Suceava
CUI 25011112

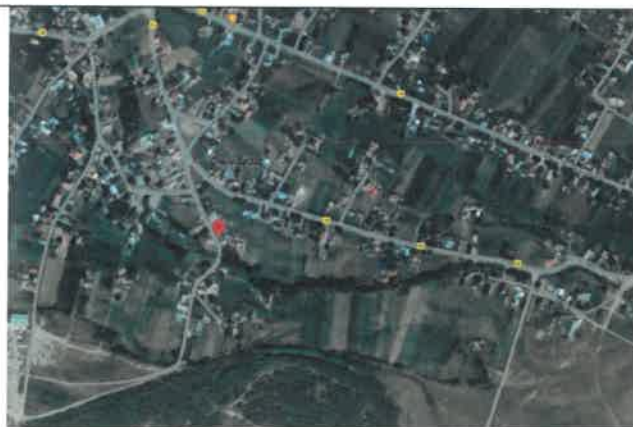
Nr. 99/24.11.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38595 din CF 38595

Situat în loc. Baia, strada Afinelor, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 24.11.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAIA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 206 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38595 UAT Baia, nr. top./cad. 38595.

Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită).

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

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

Valoare Piață proprietate = 1.050 EUR (echivalent a 5.177 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 206 mp este de 1.050 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

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 generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

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

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIJA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 206 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38595 Baia, nr. top./cad. 38595.

Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită).

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38595. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38595 Baia, nr. top./cad. 38595.



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38595 Baia

Nr. cerere 28667
Ziua 24
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100720754356



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38595	Din acte: 205 Masurata: 206	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
15006 / 09/06/2022	
Act Administrativ nr. HCL nr. 40, din 27/05/2022 emis de Consiliul Local al comunei Baia; Act Administrativ nr. 5590, din 06/06/2022 emis de COMUNA BAIJA;	
B1	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	
1/1	
1) COMUNA BAIJA, CIF:4674790, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Afinelor (stradă pietruită).

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 24.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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(ă) 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.

Conceptul **valoarea de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. 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.).

2.5.2. 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 – 4,9309 LEI.

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

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 24.11.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 24.11.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 24.11.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

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

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de

la proprietar

- Informații privind piața specifică:
- Portali electronici recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire" - IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generale/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 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;
- **ALTE DATE** 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,
- **ALOCARE** 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; Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, *în afara cazului în care o astfel de distribuie a fost prevăzută în raport.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANȚĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuie valorică a fost prevăzută în raport

și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

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.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire

la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară “teren intravilan” situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38595 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **206,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	38595	38595/Baia	206,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			206,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona primăriei Baia.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizeza prin nr. cad. 38595 la drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 206,00 mp și front de 19,19 ml la STR. AFINELOR (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din STR. AFINELOR (stradă pietruită).

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38595	Din acte: 205 Măsurată: 206	Teren împrejmuit;

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Terenurile din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate asupra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDs2AN.html>

Suceava (Județ), Calea Unirii nr.8, Suceava (Județ), Burdugeni, Suceava (Județ)

23.953 m²

169.900 €

Salvează în Favorite

Compart



5/7

Emilian Ditu
Agentia
0745 068 979

Numar de cau?

Email?

+40 + Numarul tau de telefon?

Sunt interesat de aceasta proprietate și ar dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 x 2000

Administrativul acestui dare este S.C. Dita
Distributie Servicii S.R.L. (Societate noua)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salvează în Favorite

Reportarea

Teren intravilan 23953mp, comuna Baia-Castelul de Apa,
jud.Suceava

169.900 €
7 €/m²

Suceava (Județ), Calea Unirii nr.8, Suceava (Județ), Burdugeni, Suceava (Județ)

Rata estimata:
3.695 RON luna

Avans:
126.151 RON (19%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credita

Prezentare generala

Suprafata	23.953 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

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

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 23953 mp în comuna Baia vis a vis de Castelul de Apa, la soseaua principală.

Terenul are actele la zi și este la strada principală.

Terenul are un front stradal la soseaua principală asfaltată de 500 m.

Utilitățile sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!

Agentia imobiliara
RE/MAX Masters

RE/MAX Masters

0742 274 274

Str. Florilor 7A, Ap.3, Parter, Stefanie
Scheia, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs32l.html>

Suceava (judet), Strada Muntii nui, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet) 9 600 m² 67 900 € Salvatata Favorite Contact



1 / 7

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava 67 900 €
1 €/m²

Suceava (judet), Strada Muntii nui, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

Rata estimata: 1.477 RON / luna
Avanz: 50.416 RON (15%)
Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credit

Administatorul acestui anunț este S.C. OLI Online Services S.R.L. (disponibil mai mult)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Care informatii	Securitate	Care informatii
Vizionare la distanta	Care informatii	Tip vanzator	agente

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investiti, teren intravilan cu o suprafata de 9600 mp in comuna Baia-Movila Mica, la soseaua secundara asfaltata.

In apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are actele la zi si are un front stradal la soseaua secundara asfaltata de 20 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii!

Agentie imobiliara

RE/MAX Masters

RE/MAX Masters

742 oferte imobiliare

Str. Frontier 7A, Ap. 3, Parter, Stefanu Ili, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Postat 28 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Prețul e negociabil

REMOVABILIZĂ REACTIVABILIZĂ

Persoana fizica

Suprafata utila: 8 200 mp

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitatea Beia, Jud. Suceava str. Doinului. Utilitat: strada comuna, asfaltata, rețea de energie electrica si acces la al doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii Nr. Telefon 07*****49

Vizualizare 1025

Raportare

06 243088372

PRIVAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

074 010 9740

Trimite mesaj

Meri multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Beia,
Suceava



OPȚIUNILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

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)		169.900	67.900	30.000
	Suprafata (mp)	206,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77

	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	24.11.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					

		Intravilan, sat Baia, str. Afinelor, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
7	Localizare				
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 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	206,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.747,0	-9.394,0	-4.994,0
	Ajustare (%)		11,90%	4,70%	2,50%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,63	0,23	0,13
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(206-23953)/100 * 0.05\% = 11,9\%$ 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	19,19 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-24,0%	0,0%	-0,5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(19,19-500)*0.05\% = 24,00\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,9	0,0	-0,2
	Ajustare NETA (%)		-17,1%	-0,3%	-3,0%
	Ajustare BRUTA		2,2	0,5	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		40,9%	9,7%	8,0%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,41	4,93	5,04
	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)	5,04	5,04		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5,04			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	1.038	rounjit	1.000	4,85
	Valoare teren (LEI)			4.931	23,94

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

24.11.2022

1 EUR=

4,9309

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru acces: Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(206-23953)/100 * 0.05\% = 11,9\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(19,19-500)*0.05\% = 24,00\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 5,10 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.050 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 1.050 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 1.050 EURO = 5.177LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari

necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38595 Baia

Nr. cerere 28667
Ziua 24
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100320254356



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38595		Din acte: 205 Masurata: 206	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
15006 / 09/06/2022			
Act Administrativ nr. HCL nr. 40, din 27/05/2022 emis de Consiliul Local al comunei Baia; Act Administrativ nr. 5590, din 06/06/2022 emis de COMUNA BAIȚA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	1/1	A1
1) COMUNA BAIȚA, CIF:4674790, domeniul privat			

C. Partea III. SARCINI .

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

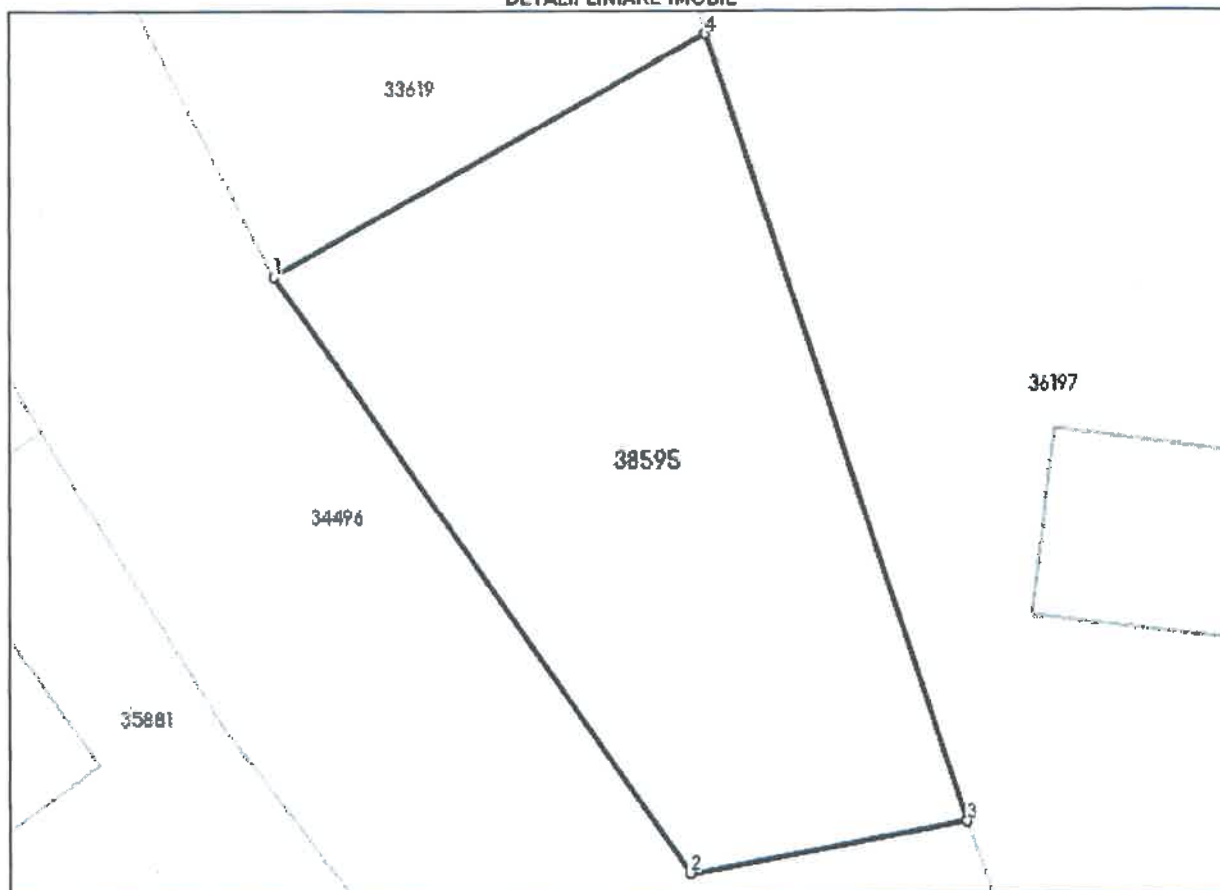
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38595	Din acte: 205 Masurata: 206	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	206	-	-	-	Terenul este împrejmuit cu gard tabla și plasa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment m (m)
1	2	19.19
2	3	7.449
3	4	21.875
4	1	13.106

** 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.

Nr. 92/18.11.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38658 din CF 38658

Situat în loc. Baia, strada Cocorilor, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membu titular ANEVAR

Data:

18.11.2022

**CRISTINA
ELENA**

Fălticeni, Suceava

Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:

Destinatar: COMUNA BAIA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 287 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38658 UAT Baia, nr. top./cad. 38658.

Accesul la proprietate se realizează din str. Cocorilor (stradă pietruită).

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

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

Valoare Piață proprietate = 1.460 EUR (echivalent a 7.215 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 287 mp este de 1.460 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

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 generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

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

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 287 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38658 Baia, nr. top./cad. 38658.

Accesul la proprietate se realizează din str. Cocorilor (stradă pietruită).

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38658. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38658 Baia, nr. top./cad. 38658.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38658 Baia

Nr. cerere 28667
Ziua 24
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
10010254354



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38658	287	Teren neîmprejmuit; teren împrejmuit parțial (gard plasa de sacmie)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25117 / 19/09/2022		
Act Notarial nr. 5327, din 16/09/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cartea funciara 38658 a imobilului cu numărul cadastral 38658 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36708 înscris în cartea funciara 36708;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/10/2009 emis de COMUNA BAIA, CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 7713, din 28/09/2018 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7714, din 28/09/2018 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 30, din 12/09/2014 emis de COMUNA BAIA, CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 36, din 28/11/2014 emis de COMUNA BAIA, CONSILIUL LOCAL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36708/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 23847 din 09/09/2019; pozitie transcrisa din CF 36371/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21804 din 02/10/2018;		
Act Administrativ nr. 36, din 28/11/2014 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 5315, din 14/08/2019 emis de COMUNA BAIA;		
B4	Se noteaza justificarea inscrierii provizorii de sub RF 21804 din 02.10.2018, consecinta fiind intabularea dreptului de proprietate in favoarea celui inscris provizoriu, respectiv comuna BAIA - domeniul privat, in conformitate cu prevederile art. 41, alin.5^2, din Legea nr. 105/2019 privind modificarea si completarea Legii cadastrului si a publicitatii imobiliare nr. 7/1996, precum si pentru modificarea si completarea altor acte normative	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36708/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 23847 din 09/09/2019; pozitie transcrisa din CF 36371/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 20696 din 19/08/2019;		
Act Administrativ nr. 50, din 30/06/2020 emis de COMUNA BAIA;		
B5	Se noteaza Hotarirea 50/30.06.2020 emisa de Consiliul Local al Comunei BAIA, privind modificarea si completarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul privat al Comunei Baia	A1
OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 36708/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 13742 din 20/07/2020;		

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Cocorilor (stradă pietruită).

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciara din 24.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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(ă) 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.

Conceptul valoarea de piață presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. 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.).

2.5.2. 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 – 4,9418 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.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 18.11.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 18.11.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 18.11.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

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

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice

diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport

- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 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;
- **ALTE DATE** 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,
- **ALOCARE** 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; 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.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANTĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată

solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

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.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și

documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:

- Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
- Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
- Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea **acestora în** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38658 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafață măsurată totală de **287,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	38658	38658/Baia	287,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			287,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.
- ✓ Pe teren se află edificată o construcție ce nu face obiectul prezentului raport.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona primăriei Baia.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin nr. cad. 38658 la drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 287,00 mp și front de 38,36 ml la STR. COCORILOR (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din STR. COCORILOR (stradă pietruită).

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38658	287	Teren neîmprejmuit; teren împrejmuit parțial (gărd plasa de sarmă)

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Casele noi cu teren aferent din cartierul Burdujeni și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile.

Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDs2AN.html>

Suceava (judet), Calea Unirii nr.8, Suceava (judet), Burdugeni, Suceava (judet)

23 953 m²

169 900 €

Salveaza la Favorite

Contact



5/7

Georgian Dicu

Agentie

0745 063 979

Sunt interesat de aceasta proprietate
si as dori sa obtin mai multe
informatii inainte de a efectua o vizita.
Multumesc!

120 / 2000

Adresa de domiciliu pentru date reale S.C. OLY
Online Services S.R.L. (Storia.ro) multi

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Raportarea

Teren intravilan 23953mp, comuna Baia-Castelul de Apa,
jud. Suceava

169 900 €

7 €/m²

Suceava (judet), Calea Unirii nr.8, Suceava (judet), Burdugeni, Suceava (judet)

Rata estimata:
3.695 RON / luna

Avans:
126.151 RON (15%)

Perioada imprumutului:
30 ani

Foloseste calculatorul de
credite

Prezentare generala

Suprafata

23.953 m²

Inclinatie

Care informatii

Vizionare la distanta

Care informatii

Tip teren

teren intravilan

Securitate

Care informatii

Tip vanzator

agentie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.
Ocazie unica pentru investitie, teren intravilan cu o suprafata de 23953 mp in comuna Baia vis a vis de Castelul de
Apa, la soseaua principala.
Terenul are actele la zi si este la strada principala.
Terenul are un front stradal la soseaua principala asfaltata de 500 m.
Utilitatile sunt in apropiere.
Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii!

Agentie imobiliara

RE/MAX Masters

RE/MAX

0742 274 274

Str. Florilor 7A, Ap.3, Parter, Sfanta Iliu,
Scheia, Suceava (localitate)

Vizi toate ofertele

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

9.600 m² 67 900 €

Salveaza la Favorite Contact



1 / 7

Emilian Dico
Agentie
0745 068 979

NUME cogn

Prezenta

+80 1 NUMERUL DE CONTACT

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa primesc mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

12/01/2000

Administratiile auzilor data este S.C. OIA Online Services S.R.L. (localizat mai)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

Trimite mesajul

Salveaza la Favorite

Reporteaza

Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava 67 900 €
7 €/m²

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

Rata estimata: 1.677 RON /luna

Avans: 50.416 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

Foloseste calculatorul de credite

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Care informatii	Securitate	Care informatii
Vizionare la distanta	Care informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

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

Ocazie unică pentru investiții, teren intravilan cu o suprafață de 9600 mp în comuna Baia-Movila Mică, la șoseaua secundară asfaltată.

În apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are ecote la zi și are un front strada la șoseaua secundară asfaltată de 20 m.

Utilități sunt în apropiere.

Contactați agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!

Agentie imobiliara

RE/MAX Masters

RE/MAX
Masters

742 oferte imobiliare

Sor. Florilor 7A, Ap.3, Parcel. Sfântu Ilie
Scheia, Suceava (localitate)

Vezi toate ofertele

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Foto: 28 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ REACTIVITĂȚĂ

Persoane fizice

Suprafața utilă: 3 200 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitatea Bala, Jud. Suceava str. Dănilău. Utilități: strada comensală asfaltată, rețea de energie electrică și acces la el doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii, Telefon 07*****49

Vizualizări: 1828

Reportare

ID: 243088372

PRIVAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

074 616 9749

Trimite mesaj

Vezi multe anunțuri ale acestui vânzător >

LOCALIZARE

Bala,
Suceava



DRPTURILE CONSUMATORILOR

Având în vedere că acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Cu privire la legislația privind drepturile consumatorilor nu:

Areți mai multe

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

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)		169.900	67.900	30.000
	Suprafata (mp)	287,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzactie/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77

	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Deoarece toate comparabilele cât și proprietatea de evaluat au drept de proprietate deplin, nu se vor aplica ajustări.			
3	Condiții de finanțare	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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Atât pentru proprietatea subiect, cât și pentru comparabile condițiile de finanțare sunt cash. În acest caz nu se vor aplica ajustari.			
4	Condiții 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)		5,3	5,0	5,2
	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 după 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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Condiții de piata	18.11.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, sat Baia, str. Cocorilor, comuna Baia, judetul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, judetul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, judetul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 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	287,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.666,0	-9.313,0	-4.913,0
	Ajustare (%)		11,80%	4,70%	2,50%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,63	0,23	0,13
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(287-23953)/100 * 0.05\% = 11,8\%$ 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	38,36 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-23,1%	0,3%	0,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,2	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(38,36-500)*0.05\% = 23,1\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,9	0,0	-0,1
	Ajustare NETA (%)		-16,3%	0,0%	-2,3%
	Ajustare BRUTA		2,1	0,5	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		39,9%	10,0%	7,7%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,45	4,95	5,07
	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)	5,07	5,07		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5,07			Valori unitare

Valoare teren (EUR)	1.456	rounjit	1.460	5,09
Valoare teren (LEI)			7.215	25,14

Data evaluării

(zz.ll.aaaa): 18.11.2022

1 EUR= 4,9418

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mențiuni ajustări aplicate:

- Ajustările pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru acces: Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(287-23953)/100 * 0.05\% = 11,8\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului.;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(38,36-500)*0.05\% = 23,1\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 5.26 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 1.460 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 1.460 EURO

4.3.2. *Opinia evaluatorului*

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 1.460 EURO = 7.215 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. *Riscul de garanție*

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. *Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului*

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38658 Baia

Nr. cerere 28667
Ziua 24
Luna 10
Anul 2022

Cod verificare
100120254356



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38658	287	Teren nelmprejmuit; teren lmprejmuit parțial (gard plasa de sarma)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
25117 / 19/09/2022		
Act Notarial nr. 5327, din 16/09/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființeaza cartea funciara 38658 a imobilului cu numărul cadastral 38658 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36708 înscris în cartea funciara 36708;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/10/2009 emis de COMUNA BAIA, CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 7713, din 28/09/2018 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 7714, din 28/09/2018 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 30, din 12/09/2014 emis de COMUNA BAIA, CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. 36, din 28/11/2014 emis de COMUNA BAIA, CONSILIUL LOCAL;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
2) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT		
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36708/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 23847 din 09/09/2019; pozitie transcrisa din CF 36371/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 21804 din 02/10/2018;		
Act Administrativ nr. 36, din 28/11/2014 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 5315, din 14/08/2019 emis de COMUNA BAIA;		
B4	se noteaza justificarea înscrierii provizorii de sub RF 21804 din 02.10.2018, consecința fiind intabularea dreptului de proprietate în favoarea celui înscris provizoriu, respectiv comuna BAIA - domeniul privat, în conformitate cu prevederile art. 41, alin.5^2, din Legea nr. 105/2019 privind modificarea și completarea Legii cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, precum și pentru modificarea și completarea altor acte normative	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36708/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 23847 din 09/09/2019; pozitie transcrisa din CF 36371/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 20696 din 19/08/2019;		
Act Administrativ nr. 50, din 30/06/2020 emis de COMUNA BAIA;		
B5	Se noteaza Hotarirea 50/30.06.2020 emisa de Consiliul Local al Comunei BAIA, privind modificarea și completarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Baia	A1
OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 36708/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 13742 din 20/07/2020;		

C. Partea III. SARCINI .

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

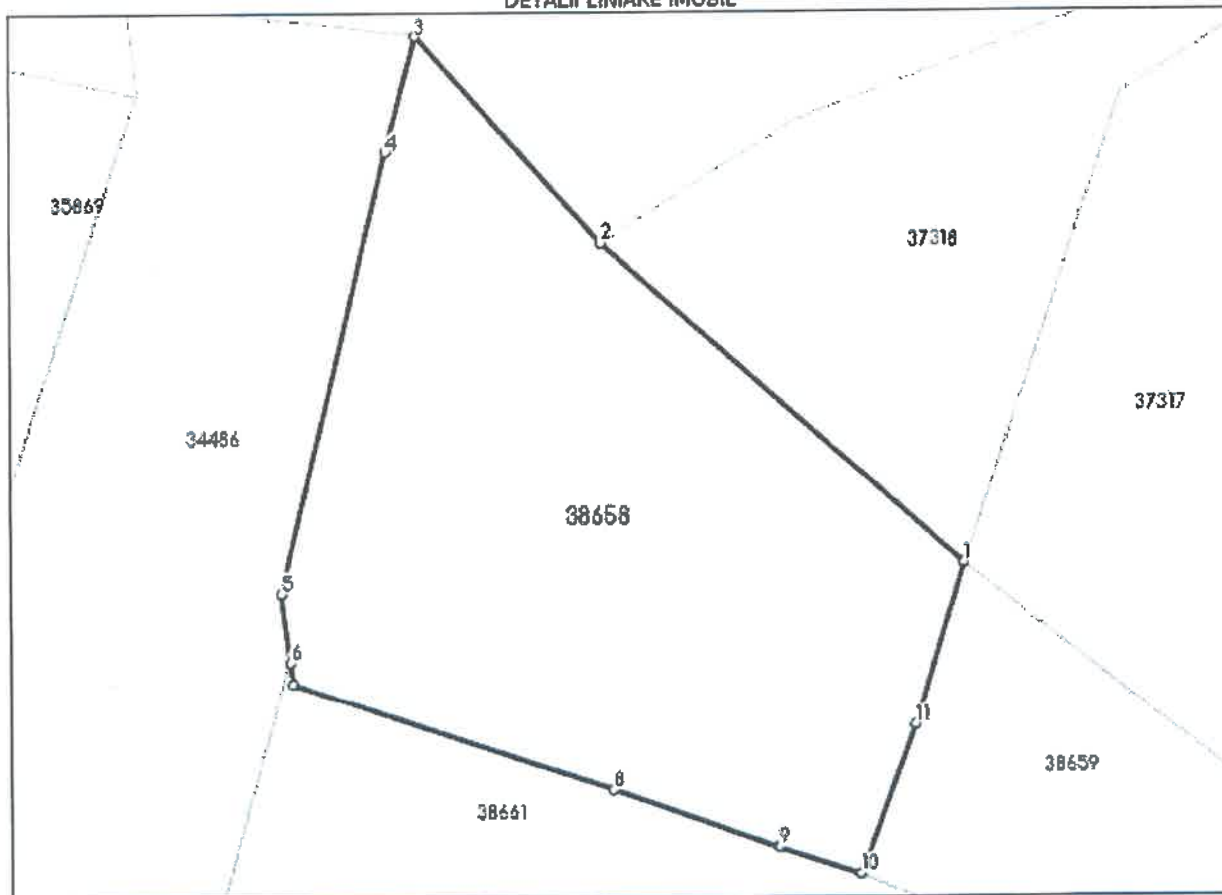
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38658	287	teren împrejmuit partial (gard plasa de sarma)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intre vilan	Suprafața (mp)	Taria	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	DA	287	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m (m))
1	2	14.764
2	3	8.41
3	4	3.624
4	5	13.79
5	6	2.061
6	7	0.633

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	10.248
8	9	5.387
9	10	2.619
10	11	4.835
11	1	5.082

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

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

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

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

Data și ora generării,

24/10/2022, 10:03



Nr. 89/17.11.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38722 din CF 38722

Situat în loc. Baia, strada Vișinilor, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 17.11.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAI

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 1.000 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38722 UAT Baia, nr. top./cad. 38722.

Accesul la proprietate se realizează din str. Vișinilor (stradă pietruită).

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

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

Valoare Piață proprietate = 5.050 EUR (echivalent a 24.880 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 1.000 mp este de 5.050 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

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 generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

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

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 1.000 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38722 Baia, nr. top./cad. 38722.

Accesul la proprietate se realizează din str. Vișinilor (stradă pietruită).

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38722. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38722 Baia, nr. top./cad. 38722.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38722 Baia

Nr. cerere	27244
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
10019806307



A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	38722	1.000	Teren neîmprejmuit; teren împrejmuit parțial (gard lemn, gard boltari)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27244 / 07/10/2022		
Act Administrativ nr. HCL nr. 85, din 29/09/2022 emis de Consiliul Local al comunei Baia; Act Administrativ nr. 9273, din 05/10/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrăminte dreptul de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Vișinilor (stradă pietruită).

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 07.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.

- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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(ă) 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.

Conceptul **valoarea de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. 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.).

2.5.2. 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 – 4,9267 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.)

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 17.11.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 17.11.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 17.11.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;

- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

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

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - stori.ro

- homezz.ro
- lajumat.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară

pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 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;
- **ALTE DATE** 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,
- **ALOCARE** 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; 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.*
- **PUBLICARE** Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANTĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

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.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condiții (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
 - Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și

caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.

- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea *acestora în* raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinii și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38722 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **1.000,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafața mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	38722	38722/Baia	1.000,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			1.000,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona primăriei Baia.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin nr. cad. 38722 la drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 1.000,00 mp și front de 34,45 ml la STR. VIȘINILOR (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din STR. VIȘINILOR (stradă pietruită).

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

A. Partea I. Descrierea Imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38722	1.000	teren neîmprejmuit; teren împrejmuit parțial (gard lemn, gard boltari)

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27244 / 07/10/2022		
Act Administrativ nr. HCL nr. 85, din 29/09/2022 emis de Consiliul Local al comunei Baia; Act Administrativ nr. 9273, din 05/10/2022 emis de COMUNA BAIJA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala	A1
	1/1	
	1) COMUNA BAIJA, CIF:4674790, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

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

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Casele noi cu teren aferent din cartierul Burdujeni și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării

- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDS2AN.html>

Teren intravilan 23953mp, comuna Baia-Castelul de Apa, jud. Suceava

169 900 €

7 Cmp

Prezentare generală

Suprafață	23.953 m²	Tip teren	teren intravilan
Inclinație	Clasă inferioară	Securitate	Clasă inferioară
Distanță la distanță	Clasă inferioară	Tip vânzător	agenție

Descriere

RE/MAX Masters vă oferă spre vânzare COMISIÓN DE LA COMPRAVENTA

Căde unică pentru investiții: teren intravilan cu o suprafață de 23953 mp în comuna Baia-Castelul de Apa - la sosseaua principală

Terenul are acces la o în stare la strada principală

Terenul are un front stradal la sosseaua principală extinzându-se de 300 m

Utilitățile sunt în completă

Conștientizați faptul că pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

9 600 m² 67 900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contacteaza](#)



1 / 7



Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

67 900 €
7 €/m²

Rata estimata: 1.477 RON luna

Avanz: 50.416 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

[Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!](#)

120 / 2000

Adreventatati de acesti date este S.C. OLX Online Services S.R.L. (Romania) multi

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agentie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investitie, teren intravilan cu o suprafata de 9600 mp in comuna Baia-Movila Mica, la sosele secundara asfaltata.

In apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are actele la zi si are un front stradal la sosele secundara asfaltata de 20 m. Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii!

Agentie imobiliara

RE/MAX Masters

RE/MAX
Masters

742 [afiseaza numarul](#)

Ser. Florin 74, Ap. 3, Parter Sfantu Ilie,
Suceava, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgslfC.html>



Postat: 29 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

ACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafață vând: 5 200 mp

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitate Boia, jud. Suceava str. Doineiului. Utilitat: strada comuna este asfaltata, rețea de energie electrică și acces la al doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii Nr. Telefon 07*****49

Vizualizări: 1028

Raportare

07 243398372

PRIVAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

074 016 9349

Trimite mesaj

Mai multe oportunități ale acestui vânzător >

LOCALIZARE



Boia,
Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

are aplicabilitate

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		169.900	67.900	30.000
	Suprafața (mp)	1.000,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77

	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	17.11.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					
7	Localizare	intravilan, sat Baia, str. Vișinilor, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 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	1.000,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-22.953,0	-8.600,0	-4.200,0
	Ajustare (%)		11,50%	4,30%	2,10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,61	0,21	0,11
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1000-23953)/100 * 0.05\% = 11,50\%$ 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	34,45 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-23,3%	0,7%	0,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,2	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(34,45-500)*0.05\% = 23,3\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%

	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,9	0,0	-0,1
	Ajustare NETA (%)		-16,8%	0,0%	-2,7%
	Ajustare BRUTA		2,1	0,5	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		39,8%	10,0%	7,3%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,43	4,95	5,05
	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)	5,05	5,05		

Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5,05			Valori unitare
Valoare teren (EUR)	5.052	rounjit	5.050	5,05
Valoare teren (LEI)			24.880	24,88

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

17.11.2022

1 EUR=

4,9267

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuini ajustări aplicate:

- Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Nu au fost necesare ajustari.;
- Ajustările pentru acces: Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(1000-23953)/100 * 0.05\% = 11,50\%$ 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;
- Ajustările pentru acces: Se apreciaza o Ajustare de 0.1% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(34,45-500)*0.05\% = 23,3\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 5,05 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 5.050 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 5.050 EURO

4.3.2. *Opinia evaluatorului*

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 5.050 EURO = 24.880 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. *Riscul de garanție*

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. *Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului*

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38722 Baia

Nr. cerere	27244
Ziua	07
Luna	10
Anul	2022

Cod verificare
100119808107



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38722	1.000	Teren neimprejmuit; teren imprejmuit partial (gard lemn, gard boltari)

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
27244 / 07/10/2022		
Act Administrativ nr. HCL nr. 85, din 29/09/2022 emis de Consiliul Local al comunei Baia; Act Administrativ nr. 9273, din 05/10/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, domeniul privat		

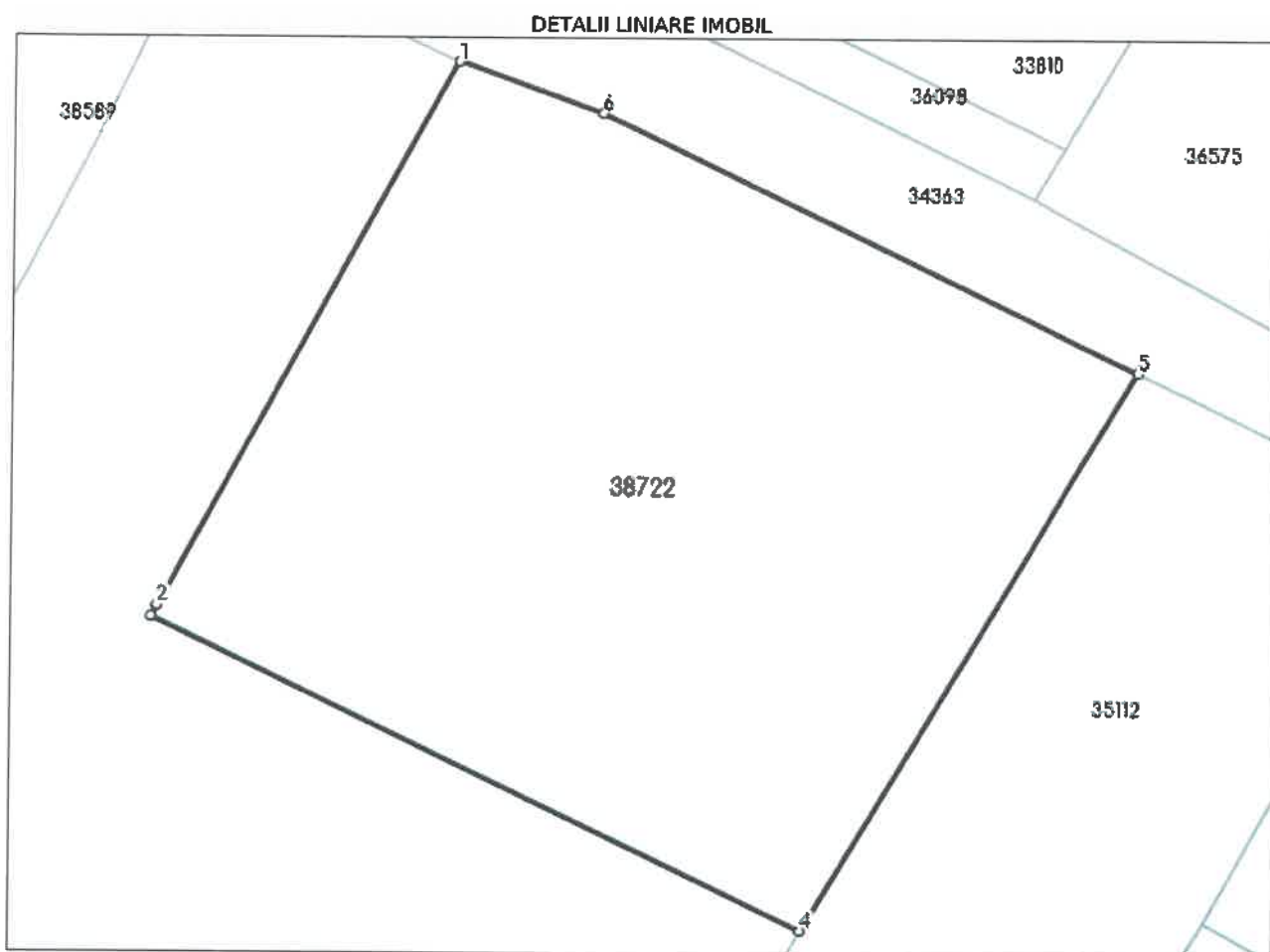
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38722	1.000	teren imprejmuit partial (gard lemn, gard boltari)

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	DA	1.000	-	-	-	

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	28.454
2	3	0.55
3	4	33.131
4	5	29.85
5	6	27.395
6	1	7.049

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

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

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

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

Data soluționării,
17-10-2022

Asistent Registrator,
IRINA SAHLEAN

Referent,

Data eliberării,
//_

Digitally signed by Irina Sahlean
(parafa și semnătura)
DN: c=RO, f=Frasin, o=ANCP
Suceava, cn=Irina Sahlean,
serialNumber=SI89, st=Suceava,
givenName=Irina, sn=Sahlean

(parafa și semnătura)

Nr. 134/23.12.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38728 din CF 38728

Situat în loc. Baia, strada Dorului, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 23.12.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIA și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAIA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 500 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38728 UAT Baia, nr. top./cad. 38728.

Accesul la proprietate se realizează din str. Dorului (stradă pietruită).

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

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

Valoare Piață proprietate = 2.900 EUR (echivalent a 14.216 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 500 mp este de 2.900 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

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 generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

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

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 500 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38728 Baia, nr. top./cad. 38728.

Accesul la proprietate se realizează din str. Dorului (stradă pietruită).

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38728. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38728 Baia, nr. top./cad. 38728.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38728 Baia

Nr. cerere	30650
Ziua	02
Luna	11
Anul	2022
Cod verificare	100120645495



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38728	500	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30650 / 02/11/2022		
Act Notarial nr. 6062, din 02/11/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cf. 38728 a imobilului cu nr. cad. 38728/Baia ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: -- nr.cad.35869/cf.35869; -- nr.cad.38632/cf.38632; -- nr.cad.38629/cf.38629;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de consiliul local al comunei baia; Act Administrativ nr. 7511, din 11/09/2017 emis de PRIMĂRIA COMUNEI BAIĂ;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA BAIĂ, DOMENIUL PRIVAT OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 35869/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 18837 din 20/09/2017;	A1
Act Administrativ nr. HCL 53, din 30/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIĂ; Act Administrativ nr. adeverinta 6850, din 25/07/2022 emis de COMUNA BAIĂ;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1 1) COMUNA BAIĂ, Cif:4674790, domeniul privat OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38632/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 17805 din 14/07/2022;	A1
Act Notarial nr. 4350, din 10/08/2022 emis de Apostol Maria;		
B4	Se înființează cartea funciară 38629 a imobilului cu numărul cadastral 38629 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numărul cadastral 36086 înscris în cartea funciară 36086; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 38629/Baia, înscrisa prin încheierea nr. 21439 din 10/08/2022;	A1

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Dorului (stradă pietruită).

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 24.10.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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(ă) 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.

Conceptul **valoarea de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. 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.).

2.5.2. 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 – 4,9020 LEI.

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

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 23.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 23.12.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 23.12.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;
 - documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

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

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amploarea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de

la proprietar

- Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro
 - storia.ro
 - homezz.ro
 - lajurnate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. Ipoteze și ipoteze speciale

2.8.1. Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. Ipoteze generale

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- **DATE DE BAZĂ** Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ **DIMENSIONAL** Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ **JURIDIC** Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- **URBANISM** Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- **STRUCTURĂ** Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la

proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;

- **MEDIU** Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;
- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 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;
- **ALTE DATE** 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,
- **ALOCARE** 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; 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.*
- **PUBLICARE** intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANTĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9: Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport

și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

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.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active - Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire

la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);

- Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);
- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea **acestora în** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38728 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

✓ Teren în suprafața măsurată totală de **500,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	38728	38728/Baia	500,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			500,00 mp	

✓ Utilități: electricitate.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona primăriei Baia.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin nr. cad. 38728 la drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 500,00 mp și front de 19,20 ml la STR. DORULUI (stradă pietruită).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din STR. DORULUI (stradă pietruită).

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38728	500	Teren împrejmuit;

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Teren aferent din comuna Baia și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

- permisibilă legal

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate asupra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Terenul subiect are o suprafață optimă.

A fost analizat un nr. mare de terenuri cu destinația rezidențială situată în zone asimilabile. Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

4.2.4. Comparabile utilizate

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDs2AN.html>

[Suceava \(judet\)](#), [Cămin \(localitate\)](#), [Suceava \(judet\)](#), [Baia-Castelul \(judet\)](#), [Suceava \(judet\)](#)

23 953 m² **169 900 €** [Salvează în Favorite](#) [Contact](#)



5/7



Teren intravilan 23953mp, comuna Baia-Castelul de Apa, jud.Suceava

[Suceava \(judet\)](#), [Cămin \(localitate\)](#), [Suceava \(judet\)](#), [Baia-Castelul \(judet\)](#), [Suceava \(judet\)](#)

169 900 €
 7 €/m²

Rate estimate: **3.69% RON / luna** Anuit: **126.151 RON (15%)** Perioada imprumutului: **30 ani** [Folosește calculatorul de credite](#)

Prezentare generală

Suprafață	23.953 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinație	Cere informații	Securitate	Cere informații
Vizionare la distanță	Cere informații	Tip vânzător	agentie

Descriere

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

Ocazie unică pentru investitori, teren intravilan cu o suprafață de 23953 mp în comuna Baia vis-a-vis de Castelul de Apa, la soseaua principală.

Terenul are acces la zi și este la strada principală.

Terenul are un front stradal la soseaua principală asfaltată de 500 m.

Utilități sunt în apropiere.

Contactează agentul imobiliar pentru informații suplimentare și pentru vizionarea proprietății!

Administrator și mentor al agentului S.C. O.A. **Online Services S.R.L. (Reclamații)**

☐ Vreau să primesc oferte similare

[Terenul este disponibil](#)

[Salvează în Favorite](#)

Reportare

Agenție imobiliară
RE/MAX Masters
RE/MAX
 Masters
 0742 274 274
 Str. Florilor 7A, Ap.3, Parter, Ștefăușu Mic,
 Suceava, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

9 600 m² 67 900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



1 / 7



Teren intravilan 9600mp, comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava 67 900 €

Suceava (judet), Strada Muncii noi, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

7 €/m²

Rata estimata: 1.477 RON / luna	Avans: 50.416 RON (15%)	Perioada imprumutului: 30 ani	Foloseste calculatorul de credite
------------------------------------	----------------------------	----------------------------------	---

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agencie

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPĂRĂTOR.

Ocazie unica pentru investiti, teren intravilan cu o suprafata de 9600 mp in comuna Baia-Movila Mica, la soseaua secundara asfaltata.

In apropiere este firma Tehno-Word.

Terenul are actele la zi si are un front stradal la soseaua secundara asfaltata de 20 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii

Emilian Dico
Agentie
0745 068 979

Numara telefon

Adresa

Adresa si numarul sau de agentie

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita Multumesc!

120 / 2000

Administratia acestor date este S.C. DUX Online Services S.R.L. (Sibiu) Romania

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

Agentia

Agentie imobiliara
RE/MAX Masters
RE/MAX Masters

742 oferte similare

Str. Florilor 7A, Ap. 3, Parter, Sfantu Iliu, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Postat 23 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Preț negociabil

PROMOVEAZĂ REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 5.200 mp

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitatea Bala, Jud. Suceava str. Dănilău. Utilitat: strada comunală asfaltată, rețea de energie electrică și acces la al doilea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii: Telefon 07****49

Visualizări: 1525

Reportează

ID: 24308372

PRIVAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

074 815 9749

Trimite mesaj

Mai multe detalii despre acest vânzător

LOCALIZARE

Bala, Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat.

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Areți mai multe

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		169.900	67.900	30.000
	Suprafața (mp)	574,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77

	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	23.12.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					

7	Localizare	intravilan, sat Baia, str. Dorului, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Drum pietruit	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		-5,0%	-5,0%	-5,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,3	-0,2	-0,3
	Justificare ajustare	Se vor ajusta comparabilele 1, 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	574,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.379,0	-9.026,0	-4.626,0
	Ajustare (%)		11,70%	4,50%	2,30%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,62	0,22	0,12
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(574-23953)/100 * 0.05\% = 11,7\%$ 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	19,20 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-24,0%	0,0%	-0,5%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(19,20-500)*0.05\% = 24,0\%$ negativ.			
11	Grad de echipare cu utilitati	Partial	Partial	Partial	Partial
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare cumulat (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12	Indicatori urbanistici				
12,1	POT	0%	0%	0%	0%
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
12,2	CUT	0,00	0,00	0,00	0,00
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0

	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
13	Constructii demolabile pe teren	Nu	Nu	Nu	Nu
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
14	Alti factori	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul	Nu este cazul
	Ajustare (%)		0%	0%	0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
	Ajustare NETA		-0,9	0,0	-0,2
	Ajustare NETA (%)		-17,3%	-0,5%	-3,2%
	Ajustare BRUTA		2,2	0,5	0,4
	Ajustare BRUTA (%)		40,7%	9,5%	7,8%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,40	4,92	5,03
	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)	5,03	5,03		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	5,03			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	2.885	rounjit	2.900	5,05
	Valoare teren (LEI)			14.216	24,77

Data evaluarii (zz.ll.aaaa): 23.12.2022

1 EUR= 4,9020

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuini ajustări aplicate:

- Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;
- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;

- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru acces: Se vor ajusta comparabilele 1, 2 și 3 cu 5% negativ deoarece acestea au acces la drum asfaltat față de proprietatea subiect ce are acces la drum pietruit;
- Ajustările pentru suprafață: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(574-23953)/100 * 0.05\% = 11,7\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(19,20-500)*0.05\% = 24,0\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: nu au fost necesare ajustări;

Valoare teren unitar = 5.05 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 2.900 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 2.900 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 2.900 EURO = 14.216LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate



100120645495

Incheiere Nr. 30650 / 02-11-2022



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

Dosarul nr. 30650 / 02-11-2022

INCHEIERE Nr. 30650

Registrator: MIHAELA CĂLINESCU

Asistent: MARINELA-CARMEN IVASCU

Asupra cererii introduse de COMUNA BAIA domiciliat în Loc. Baia, Str Nicolae Stoleru, Nr. 2,
Jud. Suceava privind Dezmembrare/Comasare în cartea funciara, în baza:
-Act Notarial nr.6062/02-11-2022 emis de Apostol Maria;

fiind îndeplinite condițiile prevăzute la art. 29 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr.
7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare, tariful achitat în suma de 0 lei, cu
documentul de plată:

- pentru serviciul având codul 222

Văzând referatul asistentului registrator în sensul că nu există impedimente la înscriere

DISPUNE

Admiterea cererii cu privire la:

- imobilul cu nr. cadastral 35869, înscris în cartea funciara 35869 UAT Baia având proprietarii:
COMUNA BAIA în cota de 1/1 de sub B.1;
- imobilul cu nr. cadastral 38629, înscris în cartea funciara 38629 UAT Baia având proprietarii:
COMUNA BAIA în cota de 1/1 de sub B.2;
- imobilul cu nr. cadastral 38632, înscris în cartea funciara 38632 UAT Baia având proprietarii:
COMUNA BAIA în cota de 1/1 de sub B.1;
- Se sistează cartea funciara 38629 a imobilului cu numărul cadastral 38629/Baia ca urmare a
alipirii acestuia în imobilul 38728/Baia asupra A.1 sub B.3 din cartea funciara 38629 UAT Baia;
- Se sistează cartea funciara 35869 a imobilului cu numărul cadastral 35869/Baia ca urmare a
alipirii acestuia în imobilul 38728/Baia asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 35869 UAT Baia;
- Se sistează cartea funciara 38632 a imobilului cu numărul cadastral 38632/Baia ca urmare a
alipirii acestuia în imobilul 38728/Baia asupra A.1 sub B.2 din cartea funciara 38632 UAT Baia;
- Se înființează cf. 38728 a imobilului cu nr. cad. 38728/Baia ca urmare a alipirii următoarelor 3
imobile:
~~ nr.cad.35869\cf.35869;
~~ nr.cad.38632\cf.38632;
~~ nr.cad.38629\cf.38629;
asupra A.1 sub B.1 din cartea funciara 38728 UAT Baia;

Prezenta se va comunica părților:

COMUNA BAIA
APOSTOL MARIA
COMUNA BAIA

*) Cu drept de reexaminare în termen de 15 zile de la comunicare, care se depune la Biroul de Cadastru și
Publicitate Imobiliară Falticeni, se înscrie în cartea funciara și se soluționează de către registratorul-sef

Data soluționării,

02-11-2022

Registrator,

MIHAELA CĂLINESCU

Asistent Registrator,

MARINELA-CARMEN IVASCU

Digitally signed by Mihaela-Marinelă Calinescu
Date: 2022.11.03 12:28:14 EET

Marinela-Carmen Ivascu
Digitally signed by Marinela-Carmen
Ivascu
Date: 2022.11.02 17:42:03 +02'00'

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

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38728 Baia

Nr. cerere 30650
Ziua 02
Luna 11
Anul 2022

Cod verificare
100120645495



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

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

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38728	500	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
30650 / 02/11/2022		
Act Notarial nr. 6062, din 02/11/2022 emis de Apostol Maria;		
B1	Se înființează cf. 38728 a imobilului cu nr. cad. 38728/Baia ca urmare a alipirii următoarelor 3 imobile: --- nr.cad.35869\cf.35869; --- nr.cad.38632\cf.38632; --- nr.cad.38629\cf.38629;	A1
Act Administrativ nr. 44, din 29/09/2009 emis de consiliul local al comunei baia; Act Administrativ nr. 7511, din 11/09/2017 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 35869/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 18837 din 20/09/2017;</i>	A1
Act Administrativ nr. HCL 53, din 30/06/2022 emis de CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI BAIA; Act Administrativ nr. adeverinta 6850, din 25/07/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, domeniul privat <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38632/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 17805 din 14/07/2022;</i>	A1
Act Notarial nr. 4350, din 10/08/2022 emis de Apostol Maria;		
B4	Se înființează cartea funciara 38629 a imobilului cu numarul cadastral 38629 / UAT Baia, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 36086 inscris in cartea funciara 36086; <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38629/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21439 din 10/08/2022;</i>	A1
Act Administrativ nr. 101, din 27/10/2017 emis de COMUNA BAIA; Act Administrativ nr. 1005, din 29/01/2018 emis de PRIMARIA COMUNEI BAIA;		
B5	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA BAIA, DOMENIUL PRIVAT <i>OBSERVATII: pozitie transcrisa din CF 38629/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 21439 din 10/08/2022; pozitie transcrisa din CF 36086/Baia, inscrisa prin incheierea nr. 3908 din 26/02/2018;</i>	A1

C. Partea III. SARCINI .

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

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38728	500	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	pasune	DA	300	-	-	-	Terenul este împrejmuit cu gard plasa
2	neproductiv	DA	124	-	-	-	Terenul este împrejmuit cu gard plasa
3	faneata	DA	76	-	-	-	Terenul este împrejmuit cu gard plasa

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	6.144
2	3	13.413
3	4	0.023
4	5	4.711

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
5	6	26.288
6	7	4.71
7	8	13.13
8	9	1.365
9	1	21.398

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

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

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

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

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222.

Data soluționării,
02-11-2022

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
MARINELA-CARMEN IVASCU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PFA ȚIBULCĂ CRISTINA - ELENA

Mun. Fălticeni, str. Artur Gorovei, nr. 24, Jud. Suceava
CUI 25911112

Nr. 129/21.12.2022

Raport de evaluare

PROPRIETATE IMOBILIARĂ

TEREN INTRAVILAN, NR. CAD. 38776 din CF 38776

Situat în loc. Baia, strada Învățător Mihai Gavrilescu, comuna Baia, jud. Suceava



Proprietar:

Comuna Baia – domeniul privat

Client:

Comuna Baia, CUI 4674790

Solicitant:

Comuna Baia

Destinatar:

Comuna Baia

Evaluator

Ing. Ec. Țibulcă Cristina – Elena

Membru titular ANEVAR

Data: 21.12.2022



Prezentul Raport de Evaluare este valabil pentru vânzare solicitat de COMUNA BAIĂ și nu poate fi utilizat decât pentru acest scop. Informațiile și conținutul prezentului raport sunt confidențiale și nu vor putea fi transmise unor terți fără acordul scris și prealabil al PFA Țibulcă Cristina – Elena și al solicitantului/destinatarului prezentului raport.

În atenția utilizatorilor desemnați ai prezentului raport:
Destinatar: COMUNA BAIA

Alăturat vă transmit raportul întocmit de PFA Țibulcă Cristina – Elena, prin Țibulcă Cristina – Elena membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării, declararea conformității evaluării cu *Standardele de evaluare a bunurilor 2022*.

1.1. Sinteza evaluării

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 720 mp.

Adresă proprietate: loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38776 UAT Baia, nr. top./cad. 38776.

Accesul la proprietate se realizează din str. Învățător Mihai Gavrilescu (stradă asfaltată).

Scopul evaluării este vânzarea.

Piață specifică analizată este piața proprietăților de tip teren intravilan situate în comuna Baia și zone asimilabile.

Analizele și opiniile din prezentul raport au fost bazate și dezvoltate conform recomandărilor metodologiei prezentate în „*Standardele de evaluare a bunurilor 2022*”.

1.1.1. Concluzia valorii

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

Valoare Piață proprietate = 3.460 EUR (echivalent a 16.960 lei)

- Valoarea terenului în suprafață de 720 mp este de 3.460 Euro (rotunjit).
- Valorile estimate sunt valabile numai în baza ipotezelor generale și speciale prezentate în raport și a celorlalte aspecte legate de risc, prezentate pe parcurs; Estimările prezentate în raport sunt valori de piață, conform definițiilor menționate pe parcurs și nu au luat în calcul condiții atipice de limitarea a vandabilității cum ar fi vânzarea forțată.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



1.2 Certificarea raportului

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 generale și speciale prezentate în raport și că analizele, opiniile și concluziile noastre sunt nepărtinitoare din punct de vedere profesional. În plus, certificăm că nu avem nici un interes prezent sau de perspectivă referitor la obiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nici o legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) sau interval de valori care să favorizeze clientul. S-au primit informații și documente importante legate de identificarea obiectului evaluării din partea solicitantului evaluării. Proprietatea a fost inspectată personal de către evaluator. În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea nici unei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos.

Analizele, opiniile și concluziile exprimate au fost realizate în conformitate cu cerințele din standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR (STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022).

Prezentul raport a fost realizat prin respectarea recomandărilor „Codului de Etică al profesiei de evaluator autorizat”, se supune, poate fi expertizat (la cerere, cu acordul scris și prealabil al evaluatorului) și verificat, în conformitate cu „STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR 2022” în speță SEV 400 „Verificarea evaluărilor”.

Evaluatorii care certifică prezenta evaluare (a se vedea „Sinteza evaluării”) au competența necesară impusă de complexitatea temei de evaluare.

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

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



2. Termeni de referință ai evaluării

2.1. Identificarea și competența evaluatorului

Evaluatorul: Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, legitimație nr. 15267 valabilă 2022, specializarea EPI

2.2. Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați

Singurii utilizatori desemnați ai prezentei lucrări (în calitatea lor definită mai jos), utilizatori unici față de care evaluatorul își asumă responsabilitatea, dar numai pentru scopul menționat, sunt:

Destinatar unic: **COMUNA BAIA**

Prezentul raport nu este destinat pentru orice alte persoane și/sau pentru orice alt scop, iar evaluatorul nu își asumă în nici un fel responsabilitatea decât pentru utilizatori desemnați mai sus.

2.3. Scopul evaluării

Scopul evaluării este vânzarea.

Utilizarea evaluării:

Utilizarea evaluării este în faza vânzării proprietății imobiliare.

Evaluarea nu va fi utilizată în afara contextului sau pentru alte scopuri decât cel prezentat.

2.4. Identificarea activului supus evaluării

2.4.1. Identificarea proprietății imobiliare

Obiectul evaluării este reprezentat de proprietate imobiliară de tipul:

- Teren intravilan în suprafață de 720 mp.

Adresă proprietate: sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava

Proprietatea este identificată juridic prin CF 38776 Baia, nr. top./cad. 38776.

Accesul la proprietate se realizează din str. Învățător Mihai Gavrilăscu (stradă asfaltată).

2.4.2. Drepturi de proprietate. Identificare juridică

S-a evaluat dreptul de proprietate absolut asupra proprietății imobiliare ce face obiectul evaluării.

Se desprind necesare a fi menționate:

Dreptul de proprietate este înregistrat în CF 38776. Proprietatea este identificată juridic prin CF 38776 Baia, nr. top./cad. 38776.



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

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 38776 Baia

Nr. cerere	32954
Ziua	05
Luna	12
Anul	2022
Cod verificare 100121600782	



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str. Învățător Mihai Gavrilăscu, Nr. 43, Jud. Suceava

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafață* (mp)	Observații / Referințe
A1	38776		720	Teren împrejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale			Referințe
32954 / 05/12/2022			
Act Administrativ nr. 108, din 21/11/2022 emis de Consiliul Local al comunei Baia; Act Administrativ nr. 10943, din 23/11/2022 emis de COMUNA BAIA;			
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuală	1/1	A1
1) COMUNA BAIA, CIF:4674790, -domeniul privat			

C. Partea III. SARCINI .

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

Nu am avut la dispoziție documente și date legate de restricții asupra dreptului de proprietate (altele decât cele menționate, dacă este cazul). Accesul la proprietate se realizează din str. Învățător Mihai Gavrilăscu (stradă asfaltată).

Mențiuni referitoare la sarcini:

Evaluatorul a avut la dispoziție un extras de carte funciară din 05.12.2022 anexat prezentului raport. Conform extrasului CF prezentat, proprietatea imobiliară este liberă de sarcini.

La prezentarea raportului la finanțator, solicitantul trebuie să prezinte un extras actualizat în conformitate cu normele interne ale finanțatorului.

Valoarea proprietății a fost estimată în ipoteza că proprietatea este liberă de sarcini.

A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea.

Drepturile de proprietate evaluate se consideră integrale, valabile, tranzacționabile și neafectate de eventuale sarcini ori alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea;

- dreptul de proprietate a fost considerat valabil și marketabil și accesul auto, pietonal și accesul la utilități asigurate.

Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurată și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

A se vedea și capitolele:

- Ipoteze și ipoteze speciale.
- Acces

2.4.3. Identificare activ. Identificare cadastrală și faptică

Proprietatea a fost identificată în baza documentelor anexate și a adresei și datelor înscrise în documentele puse la dispoziția evaluatorului

Proprietatea a fost identificată conform indicațiilor proprietarului.

Identificarea în teren a fost realizată împreună cu reprezentantul proprietarului, respectiv doamna Nichitean Alina.

La inspecția proprietății imobiliare, evaluatorul a constatat că descrierea scriptică coincide cu cea faptică.

2.5. Tipul valorii estimate

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(ă) 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.

Conceptul **valoarea de piață** presupune un preț negociat pe o piață deschisă și concurențială unde participanții acționează în mod liber.

Nu am avut în vedere în prezentul raport nicio analiză a unei situații încadrate sau asimilate unei „vânzări forțate”.

2.5.1. 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.).

2.5.2. 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 – 4,9023 LEI.

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

2.5.3. Data de referință a evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare datei 21.12.2022, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator (data evaluării – 21.12.2022).

2.5.4. Data emiterii raportului

Evaluarea a fost realizată la 21.12.2022, care este și data raportului.

2.6. Documentarea necesară pentru efectuarea evaluării

Documentarea realizată în cazul evaluării subiect cuprinde următoarele analize:

- analiza documentelor primite de la solicitant/ proprietar/ destinatar;

- documente juridice, documente topo-cadastrale, planuri și schițe, altele etc.;
- analiza datelor preluate cu ocazia inspecției;
 - identificare faptică, istoric utilizare, funcționalitate și întreținere proprietate, etc.;
- analiza pieței specifice;
 - analize specifice sectoriale preluate din surse de publicitate imobiliară (vânzări, închirieri proprietăți imobiliare, etc.);
 - analize de piață publicate de companii specializate în analiza pieței imobiliare, studii statistice, evoluție piață specifică, perspective etc.;

2.6.1. Restricții documentare

Nu am avut la dispoziție expertize tehnice actuale ale construcției, sau alte documente legate de calitatea construcției.

2.6.2. Inspecția proprietății

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

Au fost preluate informații referitoare la proprietate (istoricul ei, la situația juridică și corelarea datelor juridice și scriptice cu cele factice, la vecinătăți, acces). De asemenea, au fost analizate schițele existente și celelalte documente avute la dispoziție, etc.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări/infestări ale terenului subiect sau amplasamentelor învecinate.

2.6.3. Alte documente solicitate după efectuarea inspecției

Nu s-au solicitat alte documente.

2.6.4. Concluzii ale documentării

În cele de mai sus s-a precizat natura documentării, tipul documentelor existente și diligențele efectuate pentru a completa setul de informații ce stau la baza evaluării.

Documentația avută la dispoziție și amplitudinea investigațiilor realizate se consideră a avea un grad de suficiență rezonabil pentru realizarea evaluării.

În cadrul capitolului de mai jos sunt prezentate detaliat documentele avute la dispoziție, natura informațiilor utilizate cât și sursele acestora.

2.7. Natura și sursa informațiilor pe care se bazează evaluarea

2.7.1. Documente avute la dispoziție

Documente juridice:

- Extras CF anexat.

2.7.2. Documente/informații preluate de la terțe persoane

- Informații privind identificare și localizare
- Evaluatorul a apelat la hărți electronice specializate pentru indicarea locației, a căilor de acces și vecinătăților (a se vedea hărțile prezentate pe parcurs)
- Evaluatorul a preluat informații suplimentare privind limitele proprietății, acces, zonă, construcții etc. de la proprietar
 - Informații privind piața specifică:
- Portaluri electronice recunoscute de publicitate imobiliară la nivel local sau național:
 - imobiliare.ro
 - olx.ro

- storia.ro
- homezz.ro
- lajurnate.ro
- Cataloage costuri construire și studii specifice legate de costuri și deprecieri
 - Cataloage "Costuri de rec.-Costuri înlocuire"- IROVAL
- Arhiva de lucrări a evaluatorului
 - Informații privind tranzacții istorice pe piața specifică, costuri, devize etc.
 - Note telefonice de verificare a ofertelor existente pe piața specifică
- Publicații și studii de specialitate
 - Revista „VALOAREA” - publicație periodică ANEVAR

2.8. *Ipoteze și ipoteze speciale*

2.8.1. *Ipoteze rezultate din instrucțiuni de evaluare*

Ca și cerere particulară a destinatarului se solicită selectarea rezultatului minim dintre rezultatele abordărilor aplicate.

2.8.2. *Ipoteze generale*

La baza evaluării stau o serie de ipoteze generaie/uzuale, prezentate în cele ce urmează. Principalele ipoteze și limite de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt:

- DATE DE BAZĂ Datele avute la dispoziție și aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele avute la dispoziție și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
 - ❖ DIMENSIONAL Evaluatorul a preluat dimensiunile, din documentele avute la dispoziție, acestea fiind considerate conforme cu realitatea. Nu am efectuat măsurători suplimentare. Acolo unde nu am avut la dispoziție dimensiuni ale terenurilor sau construcțiilor - a se vedea mențiuni în cadrul „ipotezelor speciale”.
 - ❖ JURIDIC Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către SOLICITANT sau cu acordul acestuia și au fost prezentate fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare; Dreptul de proprietate este considerat valabil și marketabil; Nu s-au făcut investigații suplimentare; Orice diferențe între situația juridică luată în calcul și cea care „de fapt” impune invalidarea prezentului raport
- URBANISM Se presupune că proprietatea se conformează tuturor reglementărilor și restricțiilor de zonare și utilizare, în afara cazului în care a fost identificată o neconformitate, descrisă și luată în considerare în prezentul raport
- STRUCTURĂ Nu am realizat o analiză structurală a construcției subiect, nici nu am inspectat acele părți care sunt acoperite, neexpuse sau inaccesibile, acestea fiind considerate în starea tehnică precizată, conform informațiilor primite de la proprietar/utilizator. Nu ne putem exprima opinia asupra stării tehnice a părților neinspectate și acest raport nu trebuie înțeles ca ar valida integritatea structurii sau sistemului clădirilor/construcțiilor;
- MEDIU Nu am realizat nici un fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Cu ocazia inspecției nu am fost informați despre existența pe

amplasament a unor contaminanți; Nu am realizat nici un fel de investigație suplimentară pentru stabilirea existenței altor contaminanți;

- **METODOLOGIE** Situația actuală a proprietății imobiliare, 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 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;
- **ALTE DATE** 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;
- **ALOCARE** 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; 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*;
- **PUBLICARE** intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia; o nici prezentul raport, nici părți ale sale (în special concluzii referitor la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;
- **CONSULTANTĂ VIITOARE** evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea în chestiune.

Alte ipoteze generale ale evaluării:

- Proprietatea a fost evaluată și considerată ca fiind liberă de sarcini.
- A fost estimată valoarea întregului drept de proprietate în ipoteza în care el este valabil, tranzacționabil și neafectat de sarcini sau alte aspecte litigioase care pot afecta valoarea. Orice diferență între situația luată în calcul de evaluator și cea prezentată solicitantului impune invalidarea prezentului raport.

2.9. Ipoteze speciale și particulare

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare¹ a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate *alocate* nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate;

ALTE IPOTEZE SPECIALE: Nu sunt.

2.9.1. Valabilitatea raportului

Valorile estimate de către noi sunt valabile la data evaluării, prezentată în raport.

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.

Totodată valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele generale și speciale prezentate în raport, orice element ce conduce la neîncadrarea în acestea din urmă, impunând actualizarea lucrării.

Prin utilizarea raportului solicitantul/ proprietarul/ destinatarul își asumă informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului și ipotezele de evaluare convenite.

Prezentul raport poate fi utilizat numai după îndeplinirea obligațiilor contractuale de către beneficiar (plata lucrării).

2.9.2. Fructificarea valorii

Valoarea opinată este aferentă dreptului de proprietate atașat proprietății așa cum este ea definită și în ipotezele menționate.

Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare a rezultatului pe interese fracționate va invalida cotația atașată fracțiunii, aceasta nefiind înțeleasă ca parte valorică (valoric alocată) a întregului, în afara cazului în care o distribuirea valorică a fost prevăzută în raport și evidențiată ca posibil a fi utilizată ca și valoare individuală.

Cotații separate alocate nu trebuie folosite în legătură cu o altă evaluare și sunt invalide dacă sunt astfel utilizate.

2.10. Standarde utilizate

2.10.1. Declararea conformității evaluării cu SEV

Declarăm prin prezenta conformitatea evaluării cu Standardele de evaluare a bunurilor 2018, respectiv raportul întocmit de subsemnata Țibulcă Cristina – Elena, membru titular ANEVAR, ca evaluare obiectivă și imparțială, ca evaluator independent, fără a avea nici o legătură sau implicare importantă cu subiectul evaluării sau cu partea care a comandat evaluarea și nici cu ceilalți utilizatori desemnați ai evaluării, deținând competența necesară efectuării evaluării.

Nu au existat devieri de la standarde.

2.10.2. Standarde utilizate

Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din standardele ANEVAR 2018, respectiv:

Standardele de evaluare a bunurilor 2018

Standarde generale

SEV 100 Cadrul general (IVS Cadrul general)

SEV 101 Termenii de referință ai evaluării (IVS 101)

SEV 102 Implementare (IVS 102)

SEV 103 Raportare (IVS 103)

Standarde pentru active -Bunuri imobile

SEV 230 Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230)

SEV 310 Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului (IVS 310)

GEV 630 Evaluarea bunurilor imobile

Standarde pentru utilizări specifice

GEV 520 Evaluarea pentru garantarea împrumutului

Glosar 2018

2.11. Restricții de utilizare, difuzare și publicare

2.11.1. Restricții de utilizare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul utilizatorilor desemnați menționați la capitolul aferent (*"Identificarea clientului și a utilizatorilor desemnați"*).

2.11.2. Clauză de nepublicare

Prezentul raport este confidențial și nu poate fi transmis terților (alții decât utilizatorii desemnați) fără acordul scris și prealabil al evaluatorului.

Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia;

Nici prezentul raport, nici părți ale sale nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul prealabil al evaluatorului;

Nu acceptăm nici o responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nici o circumstanță.

2.12. Descrierea raportului

Prin tema comenzii și numirea evaluatorului nu s-au specificat cerințe speciale cu privire la forma raportului de evaluare ce trebuie întocmit pentru fructificarea în cadrul procedurii.

În acest context prezentul raport va fi întocmit în conformitate cu specificațiile din SEV 103 - Raportare, astfel încât raportul de evaluare să comunice informațiile necesare pentru o înțelegere adecvată a evaluării.

Nu există excluderi de la cerințele standardului SEV103 - Raportare convenite în prealabil cu solicitantul Mențiuni privitoare la cerințe FINANȚATOR:

- ✓ Au fost avute în vedere solicitările destinatarului (a se vedea mențiunile pe parcurs legate de cerințele specifice ale destinatarului)

Mențiuni privitoare la buna credință a SOLICITANTULUI DE CREDIT/ PROPRIETARULUI:

- ✓ Ca obligații minimale necesare pentru solicitant de credit/proprietar, legate de informațiile și documentele puse la dispoziția evaluatorului, cât și legate de utilizarea raportului:
 - Să asigure inspecția nelimitată (juridic, fizic și temporal) și în bune condițiile (de securitate și protecție a muncii) necesare vizualizării și identificării activelor supuse evaluării (și, după caz, a vecinătăților acestora și a terțelor active care influențează valoarea activelor);
 - Să asigure prezenta la inspecție și însoțirea evaluatorului de la către persoane cunoscătoare a patrimoniului, care să-și însușească identificarea activelor;
 - Să pună la dispoziția evaluatorului toate datele (documentațiile) necesare cu privire la situația tehnică, urbanistică, economică, juridică, de mediu și fiscală actuală și reală a proprietății (documente a căror veridicitate beneficiarul și-o asumă);
 - Să informeze evaluatorul despre orice litigii, restricții, limitări/incertitudini legislative, urbanistice, juridice, tehnice, de mediu sau de altă natură cunoscute (care restrâng/limitează dreptul de proprietate sau vandabilitatea acestuia);

- Să indice corect și complet dreptul de proprietate asupra activului evaluat, precum și caracteristicile tehnico funcționale ale acestuia.
- Să permită efectuarea de fotografii sau înregistrări video aferente bunurilor evaluate, a celorlalte învecinate lor, a celor atașate lor și a celor care au influență asupra lor, atât din exteriorul proprietății cât și din interiorul acesteia și să consimtă transmiterea/cuprinderea **acestora în** raportul de evaluare;
- Prin fructificarea raportului (opinie și celorlalte date conținute în acesta) clientul/beneficiarul își însușește toate cele menționate de evaluator ca fiind declarate (sau având ca sursă) clientul/beneficiarul.



3. Prezentarea datelor

3.1. Prezentarea generală a proprietății imobiliare

3.1.1. Situația juridică

Prezentul raport de evaluare se referă la proprietatea imobiliară "teren intravilan" situată în loc. Baia, comuna Baia, jud. Suceava, înscrisă în CF 38776 UAT Baia.

Structura proprietății este următoarea:

- ✓ Teren în suprafața măsurată totală de **720,00 mp**;

<i>Teren</i>	<i>Nr cad</i>	<i>CF</i>	<i>Suprafata mp</i>	<i>Proprietar</i>
A	38776	38776/Baia	720,00 mp	Comuna Baia – domeniul privat
Total			720,00 mp	

- ✓ Utilități: electricitate.

- ✓ Pe teren se află edificată o construcție ce nu face obiectul prezentului raport.

3.1.2. Descrierea zonei

Proprietatea imobiliară evaluată este situată în sat Baia, comuna Baia, jud. Suceava, în zona primăriei Baia.

Zona este preponderent rezidențială, cu case vechi și noi, zona rezidențială în plină dezvoltare și locuințe în regim de înălțime P, P+E.

3.1.3. Acces

Fizic, accesul la proprietate se realizează prin nr. cad. 38776 la drum pietruit. Valoarea proprietății imobiliare a fost determinată în ipoteza că dreptul de acces la proprietatea imobiliară evaluată este asigurat și se consideră că acest drept de acces se va menține și după transferul proprietății.

3.1.4. Descrierea amplasamentului și descrierea construcțiilor

3.1.4.1 Descrierea amplasamentului

Terenul subiect este intravilan, are o suprafață de 720,00 mp și front de 3,80 ml la STR. ÎNVĂȚĂTOR MIHAI GAVRILESCU (stradă asfaltată).

Forme și dimensiuni

Terenul are o formă regulată și este neîmprejmuit.

Acces

Accesul la proprietate se realizează din STR. ÎNVĂȚĂTOR MIHAI GAVRILESCU (stradă asfaltată).

Utilități

Amplasamentul este racordat la următoarele utilități necesare utilizării rezidențiale: curent electric.

Caracteristici urbanistice: Terenul este intravilan.

3.1.4.3 Suprafețe de calcul utilizate

Adresa: Loc. Baia, Str. Invatator Mihai Gavrilescu, Nr. 43, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38776	720	Teren împrejmuit;

3.2. Analiza pieței imobiliare

3.2.1. Definirea pieței specifice

Piață specifică analizată este piața proprietăților rezidențiale terenuri situate în comuna Baia și zone asimilabile. Practic, pentru proprietățile studiate, piața^{1 2 3} este:

- Casele noi cu teren aferent din cartierul Burdujeni și zone asimilabile.

3.2.2. Analiza cererii probabile

Cererea pentru acest tip de proprietate este medie, provenind din partea familiilor tinere care vor să locuiască la curte.

3.2.3. Analiza ofertei competitive

Oferta pentru proprietatea subiect se înscrie în oferta de case noi cu teren aferent din cartier Burdujeni și zone similabile. Oferta este medie depășind ușor cererea. În anexă este prezentat un extras din oferta competitivă.

3.2.4. Echilibrul pieței

Piața specifică este piața proprietăților rezidențiale tip case noi cu teren aferent sau terenuri libere situate în comuna Baia și zonele limitrofe, piață aflată într-un relativ echilibru între cerere și ofertă.

- Ofertele de vânzare de terenuri pentru construcții în zona rezidențială subiect variază în intervalul 5,77-7,09 €/m.

4. Analiza datelor și concluzii

4.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare - CMBU reprezintă alternativă de utilizare a proprietății selectată din diferite variante, posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

CMBU a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii:

1 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact pentru a efectua tranzacții prin vânzare și/sau închiriere. Participanții de pe această piață schimbă, transferă drepturi de proprietate asupra bunurilor ce le dețin. Piețele imobiliare nu sunt eficiente, din cauza și a inexistenței standardizării produsului și a timpului necesar producerii lui și este dificil să se previzioneze precis comportamentul acestor piețe. În această situație, evaluatorii își îndreaptă atenția către motivația, atitudinile și interacțiunea participanților pe piață, în măsura în care ei răspund caracteristicilor particulare ale proprietății imobiliare și influențelor externe ce afectează valoarea.

2 Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane sau firme care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii. Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează ci este deseori influențată de reglementările guvernamentale și locale. Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând întotdeauna un decalaj între cerere și ofertă. Oferta pentru un anumit tip de cerere se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă sau exces de cerere și nu echilibru. Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent. De multe ori, informațiile despre prețuri de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții. Sunt puțin lichide și de obicei procesul de vânzare este lung.

- permisibilă legal
- posibilă fizic
- fezabilă financiar
- maxim productivă

Astfel, ținând seama de aceste considerente, în cazul de față, CMBU este teren liber – zonă rezidențială.

Mențiuni: - a se vedea mențiunile pe parcurs.

4.2. Abordarea prin piață

4.2.1. Metodologie

Metodele de evaluare recunoscute ale terenurilor sunt:

- Comparația directă
- Extracția de pe piață
- Alocarea
- Tehnica reziduală
- Capitalizarea directă a rentei/chiriei
- Analiza FNA-analiza parcelării și dezvoltării

4.2.2. Comparația directă

Tehnica analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi/parcele similare.

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere - ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zonă.

Premiza majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenul „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate pe baza unor elemente de comparație

SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare recomandă luarea în considerare a diferențelor de:

- Drepturi care oferă dovada despre preț și dreptul supus evaluării
- Data efectivă a dovezii despre preț și data evaluării
- Situațiile în care a fost determinat prețul și tipul valorii cerut
- Localizare
- Utilizarea permisă sau zonarea

Elementele de comparație se referă în general la:

- drepturi de proprietate, restricții legale, condiții de finanțare, condiții de vânzare (motivația), condiții de piață (data vânzării), localizarea, caracteristici fizice, utilități disponibile, zonarea și cea mai bună utilizare, în cele ce urmează sunt prezentate comparabilele utilizate, grilele de calcul și ajustările aplicate pentru fiecare amplasament cu CMBU distinct.

4.2.3. Particularități

Au fost selectate terenurile cu posibilitate de dezvoltare imediată (ce dețin utilități și sunt situate între case sau la distanțe mici de case).

Comparabila 1

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-23953mp-comuna-baia-castelul-de-apa-jud-suceava-IDS2AN.html>

16

Comparabila 2

<https://www.storia.ro/ro/oferta/teren-intravilan-9600mp-comuna-baia-movila-mica-jud-suceava-IDs321.html>

Suceava (judet), Strada Municipiului, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

L 9 600 m² 67 900 €

[Salveaza la Favorite](#) [Contact](#)



1 / 7



Teren intravilan 9600mp. comuna Baia-Movila Mica, jud. Suceava

Suceava (judet), Strada Municipiului, Suceava (judet), Burdajeni, Suceava (judet)

67 900 €
7 €/m²

Rata estimata: 1.477 RON / luna

Avanz: 30.416 RON (15%)

Perioada imprumutului: 30 ani

[Foloseste calculatorul de credite](#)

Prezentare generala

Suprafata	9.600 m ²	Tip teren	teren intravilan
Inclinatie	Cere informatii	Securitate	Cere informatii
Vizionare la distanta	Cere informatii	Tip vanzator	agente

Descriere

RE/MAX Masters va ofera spre vanzare COMISION 0% LA CUMPARATOR.

Ocazie unica pentru investitii, teren intravilan cu o suprafata de 9600 mp in comuna Baia-Movila Mica, la posesiune secundara asfaltata.

In apropiere este firma Tenno-Word.

Terenul are actele la zi si are un front strada la posesiune secundara asfaltata de 20 m.

Utilitatile sunt in apropiere.

Contacteaza agentul imobiliar pentru informatii suplimentare si pentru vizionarea proprietatii!

Emilian Bito
Agentie
0745 064 979

Numele tau *

E-mail *

+40 Numarul de telefon *

Sunt interesat de aceasta proprietate si as dori sa obtin mai multe informatii inainte de a efectua o vizita. Multumesc!

120 / 2000

Administrarea si mentinutarea este S.C. DLA
[Doling Services S.R.L. \(Societate cu raspundere limitata\)](#)

☐ Vreau sa primesc oferte similare

[Trimite mesajul](#)

[Salveaza la Favorite](#)

[Raporteaza](#)

Agentie imobiliara
RE/MAX Masters

742 oferte similare

Sr. Florin 7A, Ap.3, Parter, Strada 112, Suceava, Suceava (localitate)

[Vezi toate ofertele](#)

Comparabila 3

<https://www.olx.ro/d/oferta/vand-teren-intravilan-IDgs1fC.html>



Postat 28 octombrie 2022

Vand teren intravilan

30 000 € Prețuri negociabile

PROMOVEAZĂ

REACTUALIZEAZĂ

Persoana fizică

Suprafața utilă: 5 200 m²

DESCRIERE

Vand teren intravilan 5200 mp. Localitatea Sive, Jud. Suceava str. Dăniluța. Utilități: strada comunală bitumizată, rețea de energie electrică și acces la el și la calea drum de exploatare. Pentru mai multe detalii: Telefon 07*****49

Viewstat: 3325

Reportează

ID: 263088372

PRIVAT



Bogdan Roxana

Pe OLX din august 2022

Activ pe 13 noiembrie 2022

074 615 9746

Trimite mesaj

Mai multe anunțuri de acest vânzător >

LOCALIZARE

Sive, Suceava



DREPTURILE CONSUMATORILOR

Acest anunț a fost publicat de către un vânzător privat

Ca urmare, legislația privind drepturile consumatorilor nu

Aplică mai multe

PUBLICITATE

PUBLICITATE

deschidere drum cca 30 ml

4.2.5. Grilă comparații

Abordarea prin piața - Estimare valoare TEREN					
Nr. Crt.	Element de comparație	SUBIECT	Comparabila 1	Comparabila 2	Comparabila 3
Corecții specifice tranzacției					
1	Pret tranzacție/oferta (EUR)		169.900	67.900	30.000
	Suprafața (mp)	720,00	23.953,0	9.600,0	5.200,0
	Pret tranzacție/oferta (EUR/mp)		7,09	7,07	5,77

	Tip tranzactie		Oferta	Oferta	Oferta
	Ajustare pentru negociere (%)		-25%	-30%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,8	-2,1	-0,6
	Justificare ajustare	Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 - 30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%.			
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	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)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
6	Conditii de piata	21.11.2022	similar	similar	similar
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Valoare ajustata (EUR/mp)		5,3	5,0	5,2
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
Corectii specifice proprietatii					

7	Localizare	intravilan, sat Baia, str. Învățător Mihai Gavrilescu, comuna Baia, județul Suceava	comuna Baia, vis a vis de casa de apa, județul Suceava	comuna Baia, zona Movila Mica, județul Suceava	comuna Baia, str. Dafinului, jud. Suceava
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
8	Acces teren	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat	Drum asfaltat
	Ajustare (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Nu au fost necesare ajustari.			
9	Suprafata	720,00	23.953,00	9.600,00	5.200,00
	Diferenta suprafata teren (mp)		-23.233,0	-8.880,0	-4.480,0
	Ajustare (%)		11,60%	4,40%	2,20%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		0,62	0,22	0,11
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(720-23953)/100 * 0.05\% = 11,6\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese avand ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situata in ansamblu rezidential, acestea au fost considerate relevante. Corectiile vor fi argumentate, analiza tinand de rationamentul evaluatorului.			
10	Deschidere (m) sau Raportul laturilor	3,80 ml	500 ml	20,00 ml	cca 30,00 ml
	Ajustare (%)		-24,8%	0,3%	0,2%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-1,3	0,0	0,0
	Justificare ajustare	Se apreciaza o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferenta in plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corecteaza cu $(3,80-500)*0.05\% = 24,8\%$ 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.			
	Ajustare (EUR/mp)		0,0	0,0	0,0
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	Teren ocupat de constructii	Teren liber	Teren liber	Teren liber
	Ajustare (%)		-10%	-10%	-10%
	Valoare ajustare (EUR/mp)		-0,5	-0,5	-0,5
	Justificare ajustare	Comparabilele 1, 2 și 3 s-au ajustat cu -10% deoarece acestea sunt terenuri libere față de proprietatea subiect ce este ocupată de o construcție fără acte.			
	Ajustare NETA		-1,2	-0,3	-0,4
	Ajustare NETA (%)		-23,2%	-5,3%	-7,6%
	Ajustare BRUTA		2,5	0,7	0,6
	Ajustare BRUTA (%)		46,4%	14,7%	12,4%
	Numar ajustari (diferite de zero)		3	3	3
	RELEVANTA COMPARABILELOR		Comparabila relevanta	Comparabila relevanta	Comparabila relevanta
	Valoare ajustata (EUR/mp)		4,09	4,69	4,80
	Criteriul de selectie comparabila cea mai relevanta	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta"	Valoarea dupa "Minim ajustare bruta procentuala %"	Selectie automata utilizand ca si criterii cumulate: Ajustarea bruta, Ajustare bruta procentuala, Nr. Ajustari.	
	• Nr. Ajustari	3	3		
	Valoare (EUR/mp)	4,80	4,80		
	Valoare unitara adoptata (EUR/mp)	4,80			Valori unitare
	Valoare teren (EUR)	3.454	rounjit	3.460	4,80
	Valoare teren (LEI)			16.960	23,56

Data evaluarii

(zz.ll.aaaa):

21.11.2022

1 EUR=

4,9023

4.2.6. Justificări ajustări aplicate

Mentiuni ajustări aplicate:

- Ajustarile pentru acest tip de proprietate în prezent sunt cuprinse în intervalul 10 -30%. În urma analizei de piață pentru comparabila 1 s-a utilizat marja de negociere de -25%, pentru

comparabila 2 s-a utilizat marja de negociere de -30% și pentru comparabila 3 s-a utilizat marja de negociere -10%;

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Cheltuieli necesare imediat după cumpărare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de piață: nu au fost necesare ajustări (informații curente);
- Ajustările pentru localizare: Nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(720-23953)/100 * 0.05\% = 11,6\%$ pozitiv. Comparabilele alese au fost alese având ca prin criteriu localizarea. Proprietatea fiind situată în ansamblu rezidențial, acestea au fost considerate relevante. Corecțiile vor fi argumentate, analiza ținând de raționamentul evaluatorului;
- Ajustările pentru acces: Se apreciază o Ajustare de 0.05% pentru fiecare 100 mp diferență în plus sau minus. Ex: Comparabila 1 se corectează cu $(3,80-500)*0.05\% = 24,8\%$ negativ;
- Ajustările pentru utilități: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru indicatori urbanistici: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru construcții demolabile pe teren: nu au fost necesare ajustări;
- Ajustările pentru alți factori: Comparabilele 1, 2 și 3 s-au ajustat cu -10% deoarece acestea sunt terenuri libere față de proprietatea subiect ce este ocupată de o construcție fără acte;

Valoare teren unitar = 4.80 EUR/mp

4.2.7. Rezultat comparație directă

Valoare piață teren = 3.460 EUR/mp

4.3. Reconcilierea rezultatelor. Opinia evaluatorului

4.3.1. Rezultatele abordărilor aplicate

Ca urmare a aplicării metodelor de evaluare prezentate, rezultatele obținute sunt:

Abordarea prin PIAȚĂ

✓ 3.460 EURO

4.3.2. Opinia evaluatorului

Ca urmare a analizei informațiilor aplicabile și a factorilor relevanți, opinia mea este că valoarea de piață a proprietății imobiliare descrise este:

VALOAREA DE PIAȚĂ ESTIMATĂ	Val. teren = 3.460 EURO = 16.960 LEI
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	Abordarea prin piață
VALOAREA DE PIAȚĂ NU CONȚINE T.V.A.	

4.3.3. Riscul de garanție

Suplimentar riscurilor uzuale ale pieței specifice rezidențiale trebuie menționat:

- riscul legat de timpul de expunere relativ ridicat pe piața specifică datorită sumelor relativ mari necesare de disponibilizat în cazul achiziționării

4.4. Diferențe semnificative între tranzacția recentă și opinia evaluatorului

Tranzacția este la nivelul mediu al pieței specifice.

Întocmit,

Ing. Ec. Țibulcă Cristina - Elena

Evaluator autorizat proprietăți imobiliare, membru titular ANEVAR



5. Anexe

5.1. Fotografii



5.2. Acte de proprietate

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 38776 Baia

Nr. cerere **32954**
Ziua **05**
Luna **12**
Anul **2022**

Cod verificare
100121600782



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Baia, Str Invatator Mihai Gavrilescu, Nr. 43, Jud. Suceava

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	38776	720	Teren imprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
32954 / 05/12/2022		
Act Administrativ nr. 108, din 21/11/2022 emis de Consiliul Local al comunei Baia; Act Administrativ nr. 10943, din 23/11/2022 emis de COMUNA BAIA;		
B1	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA BAIA , CIF:4674790, -domeniul privat		

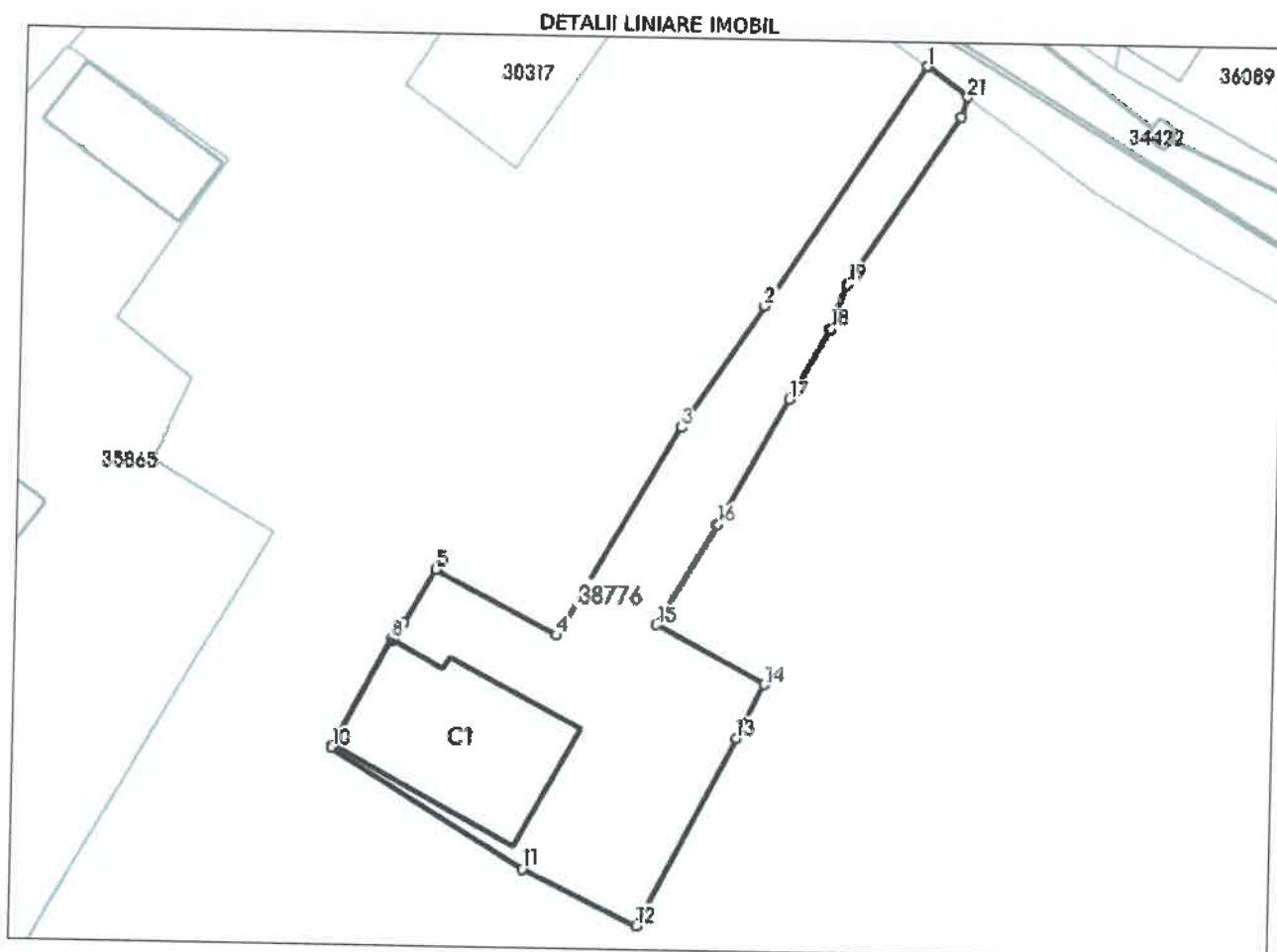
C. Partea III. SARCINI .

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

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
38776	720	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	720	-	-	-	Terenul este împrejmuit parțial cu gard beton, lemn și plasa

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	38776-C1	construcții de locuințe	151	Fara acte	S. construita la sol:151 mp; S. construita desfasurata:151 mp; LOCUINTA FARA ACTE

Lungime Segmente

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

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	21.571
3	4	18.058
5	6	4.622
7	8	0.166

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
2	3	10.974
4	5	10.238
6	7	1.541
8	9	8.984

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
9	10	0.277
11	12	9.504
13	14	4.54
15	16	8.776
17	18	6.139
19	20	15.059
21	1	3.793

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
10	11	16.906
12	13	15.824
14	15	9.224
16	17	10.717
18	19	3.519
20	21	1.596

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

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

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

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

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

Data soluționării,
13-12-2022

Asistent Registrator,
IRINA SAHLEAN

Referent,

Data eliberării,
//_

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 686 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan),
nr. cad. 36052 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 686 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință ARABIL, întabulat în cartea funciară nr 36052 UAT BAIA cu nr. cadastral 36052.

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

Terenul este amplasat în intravilanul satului Baia, zona fiind formată din clădiri rezidențiale, imobilul având următoarele utilități: curent electric.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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

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

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 686 mp identificat prin CF nr 36052 UAT Baia sub nr. cadastral 36052 -Adresa: sat Baia, comuna Baia, județul Suceava.

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

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

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

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

8. INVESTIȚII NECESARE

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

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

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

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

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

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

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

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

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

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

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil
consilier principal Florea Andreea

STUDIUL DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 574 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 36301 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 574 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință ARABIL, întabulat în cartea funciară nr. 36301 UAT BAIA cu nr. cadastral 36301

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

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

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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

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

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 574 mp identificat prin CF nr 36301 UAT Baia sub nr. cadastral 36301 -Adresa:, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava.

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

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

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

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

8. INVESTIȚII NECESARE

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

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

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

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

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

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

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

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

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

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

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil
consilier principal Florea Andreea

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 206 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan),
nr. cad. 38595 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 206 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință ARABIL, întabulat în cartea funciară nr 38595 UAT BAIA cu nr. cadastral 38595.

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

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

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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

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

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 206 mp identificat prin CF nr 38595 UAT Baia sub nr. cadastral 38595 -Adresa:,str. Afinelor sat Baia, comuna Baia, județul Suceava.

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

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

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

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

8. INVESTIȚII NECESARE

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

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

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

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

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

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

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

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

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

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

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil
consilier principal Florea Andreea

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 287 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan),
nr. cad. 38658 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 287 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință FANEATĂ, întabulat în cartea funciară nr 38658 UAT BAIA cu nr. cadastral 38658.

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

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

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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

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

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 287 mp identificat prin CF nr 38658 UAT Baia sub nr. cadastral 38658 -Adresa:, , sat Baia, comuna Baia, județul Suceava.

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

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

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

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

8. INVESTIȚII NECESARE

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

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

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

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

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

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

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

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

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

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

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil
consilier principal Florea Andreea

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 1000 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan), nr. cad. 38722 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 1000 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință ARABIL, intabulat în cartea funciară nr 38722 UAT BAIA cu nr. cadastral 38722.

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

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

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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

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

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 1000 mp identificat prin CF nr 38722 UAT Baia sub nr. cadastral 38722 -Adresa:,str. Visinilor, sat Baia, comuna Baia, județul Suceava.

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

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

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

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

8. INVESTIȚII NECESARE

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

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

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

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

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

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

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

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

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

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

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil
consilier principal Florea Andreea

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 500 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan),
nr. cad. 38728 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 500 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință NEPRODUCTIV, FĂNEATĂ ȘI PASUNE, întabulat în cartea funciară nr 38728 UAT BAIA cu nr. cadastral 38728.

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

Terenul este amplasat în intravilanul satului Baia, zona fiind formată din clădiri rezidențiale, imobilul având următoarele utilități: curent electric.

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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

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

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 500 mp identificat prin CF nr 38728 UAT Baia sub nr. cadastral 38728 -Adresa: strada Dorului, Baia, comuna Baia, județul Suceava.

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

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

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

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

8. INVESTIȚII NECESARE

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

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

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

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

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

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

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

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

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

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

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil
consilier principal Florea Andreea

STUDIU DE OPORTUNITATE

cu privire la aprobarea vânzării prin licitație publică a unei parcele de teren în suprafața de 720 mp, aflată în inventarul domeniului privat al comunei Baia (intravilan),
nr. cad. 38776 UAT Baia

1. DISPOZITII GENERALE

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

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

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

2. OBIECTUL VÂNZĂRII

Obiectul vânzării îl constituie terenul, în suprafață de 720 mp, proprietatea comunei Baia, domeniu privat, având categoria de folosință CURȚI CONSTRUCȚII, întabulat în cartea funciară nr 38776 UAT BAIA cu nr. cadastral 38776- C1.

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

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

3. MOTIVAȚIA VÂNZĂRII

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

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

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

4.ELEMENTE JURIDICE

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

5.ELEMENTE TEHNICE

Imobilul situat în intravilanul comunei Baia, este format din teren în suprafață totală de 720 mp identificat prin CF nr 38776 UAT Baia sub nr. cadastral 38776 -Adresa:,str. Inv. Mihai Gavrilăscu sat Baia, comuna Baia, județul Suceava.

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

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

6.ELEMENTE ECONOMICE

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

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

7. PREȚUL VÂNZĂRII

Pretul minim de vânzare, aprobat prin hotărâre Consiliului Local al comunei Baia, va fi valoarea cea mai mare dintre prețul de piață determinat prin raport de evaluare întocmit de evaluatori persoane fizice sau juridice, autorizați, în condițiile legii, și selectați prin licitație publică, și valoarea de inventar a imobilului.

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

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

8. INVESTIȚII NECESARE

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

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

- realizarea sistematizării terenului;

- amenajarea drumurilor de acces necesare;

- asigurarea racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

- realizarea de spații de parcare conform normelor în vigoare.

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

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

9.DATE REFERITOARE LA PROCEDURA DE VÂNZARE

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

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

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

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

PRIMAR

Tomescu Maria

Compartiment financiar contabil
consilier principal Florea Andreea